



UNESA[®]
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

VALORES REGISTRADOS: CNV-1083-1996 del 17 de julio 1966 por Acciones comunes tipo A y SMV- 578-2014 del 25 de noviembre de 2014 por Acciones comunes tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN por el monto de B/.17,000,000; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN por el monto de B/.10,000,000; CNV 40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto de B/.12,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV-35 de 11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000 (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR: 302-5466

CONTACTO DEL EMISOR: Lic. Víctor Espinosa

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista, en la ciudad de Panamá, R de P.

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: vespinos@unesa.com o blobo@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público general.

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442, Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante

la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; y (b) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de varias sociedades subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios. Considerando la naturaleza y afinidad de las actividades y servicios que realizan las mencionadas sociedades, estas se ubican bajo cinco unidades de negocios a saber: Viviendas, Locales Comerciales, Financiera, Restaurantes y Hoteles.

1. VIVIENDAS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos.

Desde el año 1990 nos dedicábamos a la venta y arrendamiento de equipo pesado y liviano para la construcción, bajo la marca COAMCO. Esta actividad fue rentable durante sus primeros años, pero a partir del 2016, se produjo una reducción importante en la demanda por nuestros equipos y servicios. Esto fue el resultado de la terminación de los trabajos de la ampliación del canal, y por la baja que se dio en los volúmenes de construcción de infraestructuras públicas y proyectos privados durante esos años. Como consecuencia de esa situación se tomó la decisión estratégica de reducir nuestra participación en la

actividad de venta y alquiler de equipos, y concentrar a COAMCO en el otorgamiento de servicios, y en la manufactura de productos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas. A partir del año 2019 los resultados de esas actividades se reflejan bajo la unidad de Viviendas.

2. LOCALES COMERCIALES

UNESA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 43,018.43 metros cuadrados.

Inmobiliaria SUCASA, S.A. es la empresa del Grupo que administra los locales comerciales, y, además, promueve, en el sector de Ojo de Agua, el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT. Esta zona fue constituida originalmente bajo los incentivos que otorgaba la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992, reemplazada posteriormente por la ley número 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se estableció un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido dieciséis galeras, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Actualmente tenemos disponibles para alquilar 21,991 metros cuadrados.

3. FINANCIERA

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA, dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrado en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales a todo el público. A partir del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Actualmente la financiera opera cuatro sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de cinco en el interior ubicadas en la ciudad la Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David.

4. RESTAURANTES

UNESA es dueña del 99.53% de las acciones de Caribbean Franchise Development Corporation, empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday's para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8, para la promoción de las actividades turísticas, aprobada el 14 de junio del en el año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad mediante la operación de restaurantes y hoteles. Actualmente tenemos funcionando ocho restaurantes Friday's en la República de Panamá.

En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá. El 27 de agosto del año 2012 abrimos el sexto restaurante Friday's ubicado en Albrook Mall. El 18 de diciembre de 2012 abrimos el séptimo ubicado en Multiplaza Pacífico. El 16 de enero de 2018 procedimos con la apertura del octavo restaurante en el Centro comercial "Town Center", ubicado en Costa del Este.

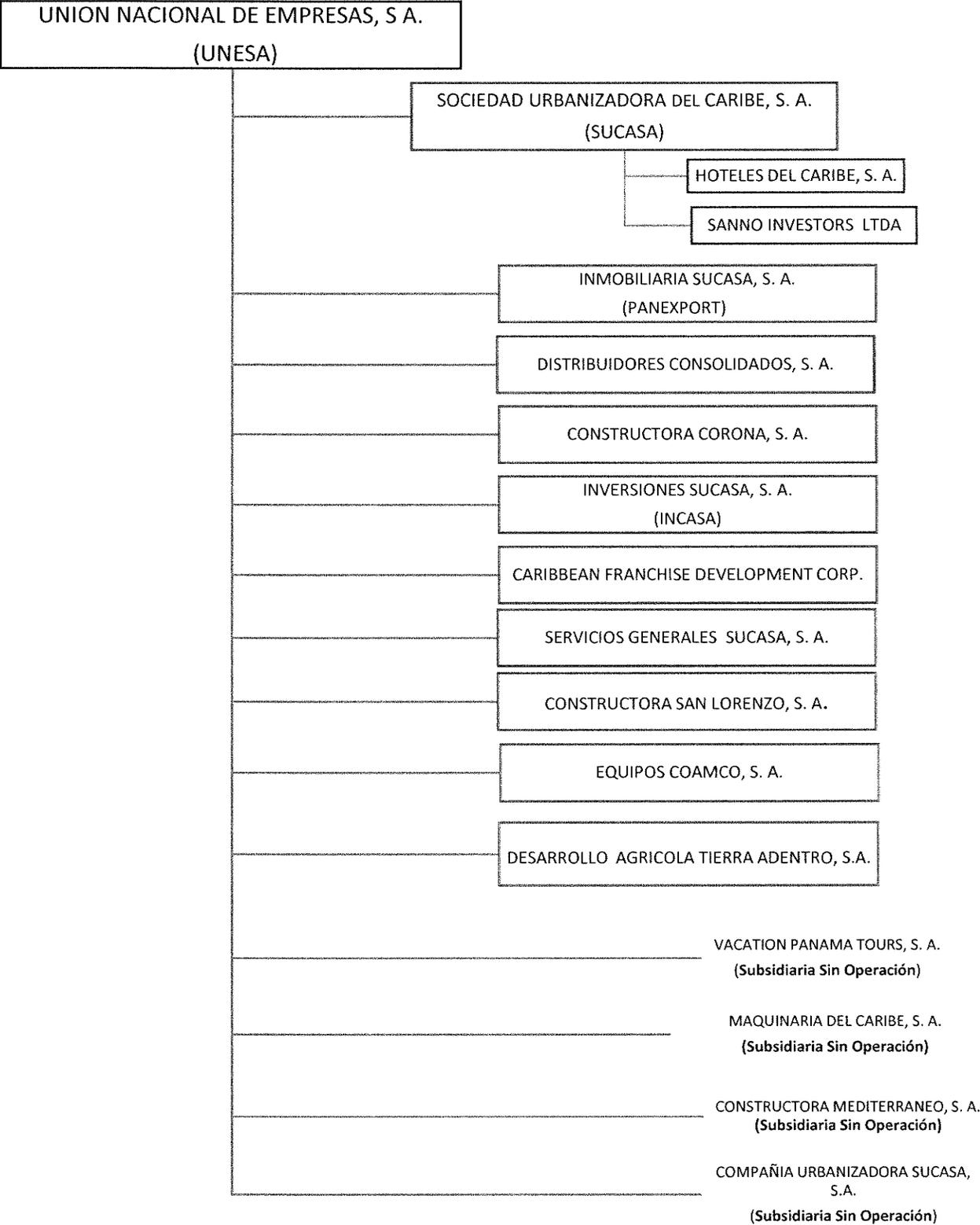
5. HOTELES

Estimulados por los beneficios fiscales que otorgaba la ley número 8 aprobada el 14 de junio del año 1994, para promover las actividades turísticas, tomamos la decisión de participar en el negocio hotelero. Hoteles del Caribe, S.A. se dedica a la operación de hoteles en la república de Panamá. Inicialmente los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá operaban bajo la cadena norteamericana Country Inns & Suites.

El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales.

En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo ninguna franquicia. Al vencerse el contrato con la cadena Country Inns & Suites, se tomó la decisión de afiliar el hotel de Amador bajo la franquicia Radisson. A partir del 12 de julio de 2018, dicho hotel comenzó a operar bajo el nombre de "Radisson Hotel Panamá Canal". En el caso del hotel ubicado en El Dorado, lo afiliamos a la franquicia Best Western. A partir del 1 de julio de 2018 dicho hotel inició operaciones bajo el nombre "Best Western El Dorado Panamá".

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo UNESA tenían un valor de B/.168,536,879 al 31 de diciembre de 2021, mayor a lo que reflejamos en diciembre 2020, que sumaba B/.159,742,985. Durante el año 2021 se realizaron compras de nuevos terrenos, por la suma de B/.19,402,311, lo que explica la mayor parte del incremento en el valor de las propiedades, luego de las depreciaciones que se cargaron durante el año.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

- Propiedades de Inversión:
 - Locales Comerciales: B/.32,714,261.
 - Terrenos: B/.94,121,107.
- Inmuebles, mobiliarios y equipos para el desarrollo de actividades propias: B/.39,481,806.

VIVIENDAS: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas en la esquina de Calle 50 - Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas. También se reflejan en sus activos los talleres, y los depósitos, ubicados en Cerro Viento.

HOTELES: Su principal activo son las instalaciones del Hotel en Amador, “Radisson Hotel Panamá Canal”; ubicado en el sector de El Dorado, “Best Western El Dorado Panamá”; además del hotel “Playa Tortuga”, ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro. Al finalizar 2021, el hotel “Playa Tortuga” estaba en negociación para ser alquilado, con opción de compra.

LOCALES COMERCIALES: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, ubicados en Cerro Viento; locales comerciales ubicados en la urbanización de los Nogales en Mañanitas; locales comerciales de Plaza Mallorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores, ubicado en Ojo de Agua de San Miguelito; el Centro Comercial de Altos del Río, ubicado en Río Abajo; el Centro Comercial de Plaza del Lago, ubicado en el sector de Ciudad del Lago en las Cumbres. Además de propiedades ubicadas en Bellavista, una en la calle 47 y la otra en la calle 49. También es dueña de 16 galeras, ubicadas en el sector de Ojo de Agua en el distrito de San Miguelito, donde opera la zona procesadora para la exportación PANEXPORT.

RESTAURANTES: Sus principales activos son las instalaciones en los ocho restaurantes Friday’s ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado, Albroom Mall, Multiplaza Pacífico, Town Center de Costa del Este, y David. En el caso de los restaurantes ubicados en los Centros Comerciales de Multiplaza y Town Center, no somos dueños de los locales, sólo de las mejoras.

FINANCIERA: Su principal activo corresponde al local donde opera la sucursal ubicada en el Centro Comercial La Doña. En el caso de las instalaciones en la Casa Matriz, y las sucursales ubicadas el Centro Comercial Los Andes, Albroom, La Chorrera, Penonomé, Chitré, Santiago y David, sólo se incluyen las mejoras puesto que operan en locales alquilados.

F. Investigación y Desarrollo

Grupo UNESA tiene una unidad de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el tipo de proyecto a desarrollar y el mercado objetivo, en términos de nivel socioeconómico de los clientes, que se busca satisfacer.

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2021 se ha percibido una leve recuperación de la economía, pero continúan algunos retos provocados por la pandemia en los sectores en donde operamos. Se espera que la construcción se continúe recuperando gradualmente, en la medida que se establezca la alta oferta de viviendas y locales comerciales que ya existía desde antes de la pandemia. A pesar que se han abierto las actividades comerciales, actividades como los restaurantes y hoteles han continuado con limitaciones en horarios y aforo permitido.

De la misma manera, los ingresos de gran parte de la población han sido afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de todas nuestras unidades de negocio. Resultado de la contracción económica que sufrió el país se produjo una gran cantidad de suspensiones de trabajos, recortes de horarios, y despidos de personal, estimándose que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población, según los datos más recientes (oct-2021). Por otra parte, las disrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial han aumentado los costos de los insumos.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.3%. La mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando. Comparando los resultados de 2021 con los del 2020, el comercio al por mayor y al por menor aumentó en 19.21%; el transporte, almacenamiento y comunicaciones en 11.12%; las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en 7.18%; la construcción en 31.64%; la explotación de minas y canteras en 115.67%; las industrias manufactureras en 11.12%; el suministro de electricidad, gas y agua en 5.76%; la agricultura, ganadería, caza y silvicultura en 3.10%; las actividades de servicios sociales y de salud privada en 2.28%; las actividades de casinos, lotería y otros en 46.21%; hoteles y restaurantes en 1.09%; la pesca en 1.75%. Hubo otras actividades económicas que disminuyeron durante 2021, tales como: la intermediación financiera en 3.01%; los servicios de educación privada en 1.54%; hogares privados con servicio doméstico en 6.17%. Estas situaciones se esperan que continúen en el 2022, año en el que según proyecciones de Fitch, la economía crecería al 7% y 5% en 2023.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2021, la liquidez de la empresa presentó una razón positiva de 2.79 (Activo Circulante / Pasivo Circulante), inferior al 2.83 que teníamos al 31 de diciembre de 2020. El índice de liquidez se mantuvo estable y muy positivo, reflejando la amplia capacidad de la empresa para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Cabe destacar que la relación favorable se da en momentos en que las actividades económicas del país se han visto muy afectadas por las medidas de

cuarentena sanitaria ordenadas por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del virus COVID-19.

Al 31 de diciembre de 2021 el total del Activo Circulante era de B/.153,753,185. Estos se afectan principalmente por el Efectivo, los Depósitos a Plazo Fijo, el valor de los Inventarios de Viviendas Terminadas y las Construcciones en Proceso. El monto del Efectivo y los Depósitos a Plazo Fijo sumaron B/.44,490,674, reflejando un aumento de B/.8,331,952 (23.04%) al compararlo con el cierre del 31 de diciembre de 2020, que corresponde principalmente al aumento en las ventas y utilidades retenidas durante el trimestre.

El valor de las unidades terminadas y construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2021 era de B/.89,265,797, comparado con el del 31 de diciembre de 2020 que ascendía a B/.102,747,978, lo cual representó una disminución de B/.13,482,181 (-13.12%). Esta disminución corresponde a las viviendas que se han terminado de construir y que se entregaron a los clientes durante el año, destacando el proyecto de Sabana Tower como el de mayor relevancia.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de diciembre de 2021 sumaban B/.7,770,372 y correspondían, en su gran mayoría, a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Comparado al 31 de diciembre de 2020 el monto por cobrar refleja un aumento de B/.254,864 (3.39%) que resulta del incremento en las entregas de viviendas y que están en proceso de cobro. Durante el proceso de entrega de viviendas, una vez las escrituras son inscritas en el Registro Público, se envían a los bancos correspondientes para el cobro de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago normalmente ocurre dentro los 30 días posteriores a la entrega de la vivienda, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar.

El total del Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2021 era de B/.55,045,678, lo cual representó una disminución de B/.621,961 (-1.12%) comparado al del 31 de diciembre de 2020. Esta disminución corresponde, principalmente a la reducción en la deuda financiera corriente, como resultado del flujo de caja positivo del año.

Al 31 de diciembre de 2021 el total de los préstamos y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/.34,650,188, representando una disminución de B/.3,294,464 (-8.68%) comparado al 31 de diciembre de 2020.

El monto de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre de 2021 ascendió a la suma de B/.3,740,996, reflejando un aumento de B/.215,661 (6.12%) comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2020. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los plazos y condiciones pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2021 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/.310,313,833, reflejando un aumento de B/.12,828,964 (4.31%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2020. Las utilidades retenidas durante 2021 reflejaron un aumento de B/.11,814,765, resultado del efecto combinado de las ganancias del periodo y los dividendos pagados a los accionistas durante el año. La reserva de valor

de nuestras inversiones tuvo un aumento de B/3,356,980 durante el año 2021, producto de la revalorización de dichas inversiones, resultado de la reactivación gradual de la economía del país.

El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2021 era de B/.426,938,021, representando un aumento de B/.8,872,719 (2.12%), comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2020. Este aumento durante 2021 se debe principalmente a la acumulación de terrenos para desarrollo futuro y a la revalorización de nuestras inversiones en acciones.

Al 31 de diciembre de 2021, los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/.126,835,367, representado un aumento de B/.10,522,233 (9.05%), comparado al 31 de diciembre de 2020, que se explica principalmente por la compra de terrenos. Dentro de estas propiedades, tenemos un inventario de terrenos por valor de B/.94,121,107, lo que asegura la materia prima requerida para el desarrollo de los programas de viviendas a corto y mediano plazo.

El total de los pasivos sumó B/.116,624,188 representando una disminución de B/.3,956,245 (-3.28%) comparado con lo reportado al año anterior. Como resultado de la mejora en los ingresos, se pudo disminuir los saldos de los préstamos y se realizaron los abonos acordados en las emisiones.

La razón deuda/patrimonio fue de 37.58%, una disminución de 2.95% en comparación con la que reflejamos al año anterior, que era 40.53%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera conservadora de UNESA.

Inversión en valores

Al 31 de diciembre del año 2018 implementamos la norma NIIF 9 de las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF), resultado de lo cual se revaluaron nuestras inversiones en acciones y bonos. Basado en lo indicado por la mencionada norma, los valores de nuestras inversiones en bonos y acciones al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a la suma de B/. 80,030,877, reflejando un aumento sobre los B/. 76,245,316 reflejados el año anterior. Este aumento en nuestras inversiones en acciones y bonos resultó por la revalorización de estos instrumentos en el mercado, resultado de la recuperación económica que experimenta el país.

Para efectos contables estas inversiones no se consideran como un activo corriente, pero reflejan la estrategia financiera de UNESA de mantener estos valores como reservas para ser liquidados en caso de requerirse para apoyar la liquidez del Grupo.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Durante 2021, se ha continuado con la estrategia de vacunación en la población, disminuyendo el agotamiento en el personal de salud y en los hospitales. Esto ha permitido que se flexibilicen las medidas de confinamiento para controlar el rebote de contagios del COVID-19, tales como toque de queda y cuarentena, y ha tenido resultados positivos en la economía, que se están reflejando en las actividades que realizamos.

Los ingresos totales para 2021 sumaron B/.112,546,924 lo cual representó un aumento de B/.43,419,924 (62.81%) al compararlos con los del año anterior, lo que refleja la recuperación gradual de la economía del país.

Durante 2021, las operaciones consolidadas reflejaron una utilidad neta de B/.13,078,972, reflejando un aumento de B/.9,528,972 (268.42%) en comparación al año anterior. La unidad de vivienda fue la que reportó mayor utilidad, seguida por las de locales comerciales, financiamientos y restaurantes. La unidad de hoteles tuvo pérdidas durante 2021.

Durante 2021, las utilidades netas consolidadas del Grupo reflejaron un margen positivo de 11.62%, comparado con el año anterior que tuvo margen positivo de 5.14%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que varíen sus ingresos y sus costos operativos. Seguimos viendo presión en los costos operativos y sobre los precios producto de la situación económica actual del país y de nuestros clientes.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al 2021 ascendieron a B/.90,848,523, reflejando un aumento de B/.36,064,523 (65.83%) al compararlas con las del año anterior. La venta de viviendas representó 80.72% del total de los ingresos de UNESA, correspondientes al 2021. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse a sus compradores durante el transcurso del año. Producto de la pandemia, algunos clientes han quedado sin empleo o con sus jornadas de trabajo reducidas, situación que ha comenzado a mejorar, reflejándose en el aumento de entregas durante 2021.

El número de viviendas vendidas durante el año 2021 sumaron 1,103 unidades, lo cual representó un aumento de 372 casas sobre la cantidad vendida el año anterior. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2021 fue de B/. 80,066 lo cual representó un aumento de 11.05% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior.

Durante 2021 vendimos viviendas con valores entre los B/. 40,000 y hasta B/. 250,000, en 13 proyectos diferentes ubicados en la provincia de Panamá, la mayoría (12 proyectos) con precios menores a los B/. 180,000, cubiertos bajo la ley de intereses preferenciales.

SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 98.64% de las viviendas vendidas en el año 2021, correspondiente a 1,088 unidades, tenían precios menores de los B/. 180,000.

Al cierre de este año, la actividad de venta de viviendas reflejó una ganancia neta de B/.10,351,669, reflejando un aumento de B/.4,411,669 (74.27%) comparado con el año anterior. La actividad tuvo un margen positivo de 11.39%, mientras que durante el año anterior fue de 10.84%. Asimismo, la utilidad neta representó el 79.15% del total de las utilidades de UNESA. El margen de la unidad de vivienda ha venido reduciéndose debido a la presión sobre los precios por la alta oferta de inventario inmobiliario y la desaceleración económica que se percibía desde antes de la pandemia, lo cual afectaba la capacidad de compra de los clientes. Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos laborales a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y, durante los

últimos años, el aumento significativo en el costo de materiales de construcción. Estos elementos han confluído en la compresión de los márgenes de la unidad.

Durante 2020 se produjeron otros costos relacionados con las medidas sanitarias implementadas por el gobierno nacional con el fin de controlar los contagios del COVID-19, las cuales afectaron los márgenes de rentabilidad de la actividad. Durante 2021 esta situación ha empezado a normalizarse. Sin embargo, sigue existiendo una presión en los costos operativos y precios de las viviendas y apartamentos que construimos.

RESTAURANTES:

Al finalizar 2021, se levantó la medida de toque de queda en algunos distritos y los ocho restaurantes de la franquicia TGI Friday's se encontraban abiertos al público. Sin embargo, el total de mesas disponibles en los restaurantes para atender al público se mantuvo reducido a la mitad de su capacidad para cumplir con las medidas de distanciamiento entre las personas requeridas por el MINSA. Adicionalmente, hubo cierres de los restaurantes al inicio del año producto del repunte de casos de COVID-19 provocado por la variante Omnicron.

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes a 2021, ascendieron a la suma de B/.11,645,373, reflejando un aumento de B/.5,927,373 (103.66%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los restaurantes representaron el 10.35% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad de los restaurantes tuvo una ganancia neta de B/.732,996, reflejando un aumento de B/.3,255,996 al compararla con la pérdida del año anterior, que fue de B/.-2,523,000.

HOTELES

Al finalizar 2021 se mantenían operando totalmente el hotel de Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, el hotel de El Dorado y el hotel de Amador, que fue utilizado como hospital hasta marzo de 2021.

Nuestros hoteles cerraron 2021 con ingresos de B/.3,457,358 lo cual representó un aumento de B/.1,096,358 (46.44%) al compararlos con los del año anterior. Los ingresos de los hoteles representaron el 3.07% del total de los ingresos de UNESA.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de (B/.-2,805,004), representando una disminución de -40.70% sobre la del año anterior. Estas pérdidas reflejan los gastos de mantenimiento, limpieza y seguridad requeridos por las instalaciones, además de los gastos financieros y depreciación de los edificios. Adicionalmente, durante 2021 las actividades turísticas fueron afectadas por la implementación de restricciones a personas provenientes de países donde se han detectado casos de nuevas variantes del virus. Aunque las perspectivas del turismo a corto plazo no son alentadoras, se espera que, con la estrategia de vacunación, además de otros factores como la inauguración del nuevo centro de convenciones de Amador, incremente la actividad turística y estos contribuyan a la recuperación del sector.

FINANCIERA:

Durante 2021, se mantuvieron operando todas las sucursales de la Financiera Incasa. Como estrategia para el otorgamiento de los nuevos préstamos, nos estamos enfocando en los créditos a empleados del sector público y a jubilados. En el caso del sector privado, nos estamos concentrando en empleados de aquellas empresas que han resultado menos afectadas económicamente durante la crisis sanitaria, como son las relacionadas con la alimentación y la salud.

Los ingresos por intereses y comisiones, correspondientes al 2021 fueron de B/.2,340,608, reflejando una disminución de B/.56,392 (-2.35%) comparados con los del año anterior. Los ingresos por financiamientos representaron el 2.08% de los ingresos totales de UNESA.

El monto de la cartera de préstamos por cobrar, neto de comisiones e intereses no devengados, ascendió a la suma de B/.17,267,463, reflejando un aumento de B/.389,860 al compararla con la del año anterior. Este aumento obedece a la colocación de nuevos préstamos, producto de la reactivación de los contratos laborales de los clientes. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar 2021, el 61.62% de la cartera neta correspondía a préstamos personales y el 38.38% a créditos hipotecarios.

Resultado de las afectaciones que han tenido muchos de nuestros clientes en sus ingresos, debido a la difícil situación económica, al 31 de diciembre de 2021 teníamos 449 clientes con los cuales hemos negociado la extensión del pago de sus mensualidades. Los préstamos con pagos extendidos representan saldos pendientes por valor de B/.8,657,842, equivalente al 33.68% de la cartera total. El 76% de estos clientes (342) con pagos extendidos han estado realizando abonos a sus préstamos, en la medida en que se han ido reincorporando a sus trabajos. El resto de la cartera refleja una morosidad de 4.53%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, sin embargo, ese límite pudiese aumentar considerando las moratorias que se produzcan en los préstamos vigentes.

La actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.848,044, lo cual representó un aumento del 30.47% al compararla con la ganancia del año anterior. Este aumento obedece principalmente a la recuperación gradual de la economía y a la reactivación de los contratos laborales, lo que permitió disminuir los gastos de provisiones para cuentas malas.

LOCALES COMERCIALES:

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona franca que opera bajo la marca Panexport, correspondientes al 2021 sumaron B/.3,805,706, lo cual significó una disminución de (-1.12%) en comparación con el año anterior. Al cierre del año, los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 3.38% del total de los ingresos de UNESA.

Como resultado de las medidas de restricciones, confinamiento, y cuarentena que se fueron implementando para disminuir el contagio del COVID-19, varios de los clientes tuvieron que cerrar sus operaciones, situación que se ha venido recuperando durante 2021. Para apoyar a nuestros clientes a que se mantuvieran en sus locales, negociamos con algunos de ellos una reducción en sus cánones de arrendamiento, y con otros la extensión en las fechas para el pago de sus mensualidades atrasadas. El

monto de los alquileres que manteníamos en arreglo por moratoria ascendían a B/.84,485 lo cual representó una disminución de B/.182,557 (-68.36%). El monto de la cartera de cuentas por cobrar que manteníamos en moratoria representaba el 16.78% de la cartera total que era de B/.503,430. De manera conservadora, en los últimos años se han incrementado las reservas para cuentas malas, considerando los niveles de moratoria que mantienen algunos clientes en el pago de sus mensualidades.

El área total de locales y galeras disponibles para alquilar al 31 de diciembre de 2021 era de 65,009 metros cuadrados, con una ocupación del 83.75%, reflejando un aumento de 10.04% al compararlo con la del año anterior. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 84.67%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 81.95%.

Durante 2021 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/.1,348,269, lo cual representó una disminución de B/.264,731 (-16.41%) al compararla con la del año anterior.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Para el año 2022, se espera que la situación económica del país y los resultados de UNESA continúen recuperándose en la medida que se superen algunos retos provocados por la pandemia y otros inherentes a los sectores en donde operamos. Esta recuperación está limitada por la estabilización del mercado laboral, ya que, desde la pandemia, los ingresos de gran parte de la población han sido afectados, lo que ha disminuido la capacidad de consumo de los clientes, situación que afecta los ingresos de todas nuestras unidades de negocio. Resultado de la contracción económica que sufrió el país se produjo una gran cantidad de suspensiones de trabajos, recortes de horarios, y despidos de personal, estimándose que la tasa de desempleo, que se elevó al 18.5% para finales del año 2020, afectó al 11.3% de la población, según los datos más recientes (oct-2021). El Fondo Monetario Internacional (FMI) estima que la tasa de desempleo se reduciría a 10.1% para 2021, y se ubicaría en el 9.1% en 2022.

La actividad de construcción de viviendas no escapa de esta realidad. Al finalizar el año, un número importante de los compradores locales de vivienda no cuentan con los recursos económicos, ni las facilidades de crédito requeridas, para financiar la compra de una vivienda. Y en el caso de la clientela extranjera, que era un factor importante en el mercado inmobiliario, esta se ha reducido al retornar muchos de ellos a sus países de origen a fin de enfrentar la crisis del coronavirus con sus familias.

Adicionalmente, como resultado de la desaceleración en el crecimiento económico durante los últimos años, lo cual afecta la demanda, y por el alto nivel de construcciones que se desarrollaban desde 2016, se comenzó a reflejar en el mercado un exceso de viviendas que no pudieron ser colocadas, a pesar de que los promotores empezaron a dar descuentos en sus precios que llegaron hasta el 30% para finales del 2019. Según datos de Galería Inmobiliaria, a diciembre de 2021, el inventario de propiedades en venta, ya sea preventa, construcción o terminadas en la ciudad de Panamá ascendían a 22,497 unidades, una reducción del (-3%) en comparación con diciembre de 2020. De este total, el inventario de viviendas terminadas estaba en 5,096, lo que representa un 26% del total, el resto correspondiendo a unidades en preventa y construcción.

Unido a ello, se debe destacar que se mantienen los altos costos a raíz de los incrementos previamente pactados en la convención colectiva de CAPAC-SUNTRACS, y el aumento significativo en el costo de

materiales de construcción y de los insumos, a raíz de las disrupciones en las cadenas de suministros a nivel mundial, situación que se espera que se estabilice en los próximos años. Para controlar el aumento en los precios de los bienes y servicios a nivel mundial, se esperan aumentos en las tasas de interés por parte de la reserva federal de Estados Unidos y otros bancos centrales alrededor del mundo. Esta situación afectaría los costos de financiamiento de nuestros proyectos y a su vez tendría un impacto negativo en la demanda de viviendas principalmente, ya que podría aumentar la letra que tendrían que pagar nuestros clientes sobre los financiamientos de sus viviendas.

La actividad de Locales Comerciales se afectará en la medida que se produzcan retiros de clientes resultado de que sus actividades se afecten por una reducción en la demanda de sus productos y servicios, consecuencia de la desaceleración económica que afecta al país. Hasta la fecha hemos mantenido la ocupación de nuestros locales llegando a arreglos con nuestros clientes para el pago de sus mensualidades atrasadas, y el congelamiento de sus cánones de arrendamiento. Es probable que las utilidades del año se afecten en la medida que tengamos que establecer reservas en la cartera de alquileres morosos.

La pandemia también ha tenido un impacto negativo en las actividades turísticas. En 2020, el número de pasajeros que llegaron al aeropuerto de Tocumen se redujo en 72%. Se estima que en 2021 el número de viajeros que llegó al país todavía estuvo en un 60% por debajo de la cifra de 2019, (-30%) para 2022, y (-15%) para 2023. Según la Asociación Panameña de Hoteles, al finalizar el año, menos del 75% de los hoteles estaban operando, manteniendo una ocupación promedio cercana al 37%. La caída en el número de visitantes a nuestro país está teniendo un impacto muy negativo en las operaciones de los hoteles y restaurantes. Además, en el caso de los restaurantes la clientela local se ha visto afectada por las limitaciones en el número de clientes que pueden ser atendidos presencialmente en sus establecimientos, y por el toque de queda que reduce el tiempo en que pueden atender clientes en horas de la noche. Con la apertura de las actividades comerciales, y un mayor control de la pandemia, se espera que el turismo se siga recuperando y que estas actividades regresen a la normalidad.

Tras una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 17.9% en el 2020, la peor caída en los últimos 20 años, cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) confirman que 2021 reflejó un crecimiento de 15.3%. En la medida que se fueron flexibilizando las restricciones sanitarias, la mayoría de las actividades económicas más importantes del país se han venido recuperando, esperándose que esta tendencia continúe durante 2022. Fitch estima que el PIB crecerá en 7% en 2022, y 5% en el 2023.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para 2022. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar 2021, estimamos que los ingresos consolidados del grupo alcanzarán la suma de B/.121.2 millones, lo que representaría un aumento de 7.68% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.13.6 millones, lo que significaría un aumento de 3.75% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base en los resultados reales que se obtengan.

Inversiones:

Para el año 2022 hemos presupuestado invertir hasta aproximadamente B/. 27 millones en la compra de nuevos terrenos, requeridos para completar nuestro inventario de terrenos disponibles. Actualmente, los terrenos que tenemos en inventario nos aseguran el crecimiento de la actividad de construcción, y venta de viviendas, proyectada a corto y mediano plazo. En la medida que se realicen la compra de los terrenos

proyectados, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios, o emisiones de bonos a largo plazo los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2022 busca continuar consolidando la posición líquida del Grupo UNESA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice Deuda / Capital por debajo de 1. Además, mantendremos el perfil de nuestra deuda a corto y largo plazo, dentro de los parámetros requeridos para no afectar nuestra calificación de riesgo. El grado de inversión que mantenemos, nos facilita el acceso a los financiamientos requeridos y nos reduce su costo. Para lograr nuestro objetivo financiero estamos implementando las siguientes medidas, a saber:

- 1- Todas las obligaciones financieras deben tener identificado un flujo de caja para su pago.
- 2- De ser requerido, los gastos de capital de trabajo serán financiados con la emisión de VCN, o por préstamos bancarios a corto plazo.
- 3- Las inversiones en activos fijos, o compra de terrenos, serán financiados con préstamos hipotecarios, o la emisión de bonos a largo plazo.
- 4- Las inversiones en compra de terrenos, para mantenerlos en inventario para su desarrollo futuro, podrían financiarse con la venta de acciones comunes tipo B.
- 5- Mantendremos una reserva líquida suficiente, para asegurar el cumplimiento de nuestras obligaciones en caso de que se presenten crisis financieras no previstas.
- 6- El índice de activos corrientes versus pasivos corrientes no debe ser menor de 1.25 veces.
- 7- La deuda a largo plazo solo se utilizará para financiar CAPEX, y no se podrá usar para financiar el flujo de caja ni refinanciar deudas a corto plazo.
- 8- Mantener un balance entre la deuda bancaria y las obligaciones financiadas en el mercado de valores, para no perder nuestra relación con los bancos.
- 9- Nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen disponibles para ser liquidadas en caso de requerirse para hacerle frente a los compromisos financieros.

Los cumplimientos de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno sanitario, político, económico, y financiero, permita que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2022, y no como metas específicas por lograr.

Información Relevante:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con

valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

El 17 de noviembre de 2021 se aprobó la ley 255, mediante la cual se modifica la ley 94 de 2019, que modifica la ley 3 de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y se dicta otras disposiciones. El tramo preferencial será de 4%, por un período de diez años, en los intereses pagados en las viviendas nuevas con valores entre los B/. 45,000. y los B/. 80,000; 3%, y por un periodo de diez años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 80,000. Y B/. 120,000; 2%, y por un período de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 120,000. y hasta los B/. 150,000; 1.5%, y por un periodo de cinco años, en los intereses pagados en el financiamiento de viviendas nuevas con valores entre los B/. 150,000. y los B/. 180,000. En el caso de los préstamos para la compra de viviendas nuevas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/. 45,000, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el período de vigencia del beneficio hipotecario. Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 1 de agosto de 2024.

La mencionada ley 255 del 17 de noviembre de 2019, también modificó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974 que queda así:

Artículo 4. Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que se trate de la primera operación de compraventa, que esta ocurra dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

- 1- Viviendas nuevas cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del período comprendido del 1 de julio de 2016 al 1 de julio de 2022.
- 2- Viviendas nuevas cuyo permiso de ocupación se haya expedido antes del 1 de julio de 2023.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

El 31 de julio de 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo número 306, que reestructura y actualiza el programa del Fondo Solidario de Vivienda y le da vigencia hasta el 30 de junio de 2024.

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las

resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan. Los ingresos de los arrendamientos correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se gravaron con el impuesto del ITBMS por un monto del 7%.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Financiamiento, Venta de viviendas, Alquiler de Locales Comerciales y la Zona Procesadora, están reguladas bajo esta ley.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

DIGNATARIOS

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Presidente Cervecería Clandestina, S.A.

Diego E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982
Apartado Postal: 0823-05416
Teléfono: 302-5433
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, D.C.

Maestría en Economía de la Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Miembro de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa
Miembro de Fundación Libertad
Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.
Secretario de Cervecería Clandestina, S.A.
Director de Empresa General de Inversiones, S.A.

Francisco J. Linares Ferrer

SECRETARIO

Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 0832-00232
World Trade Center, Panama, R.P.
Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.
Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Diplomado en Convenios Marítimos Internacionales OMI
Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)
Panamá, Rep. de Panamá
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá
(APADEMAR)
Ex Presidente de la Asociación Panameña de Derecho Marítimo de Panamá
Ex Miembro del Consejo Superior de la Universidad Marítima Internacional de Panamá (UMIP)

DIRECTORES

Guillermo E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR

Ver sección de Dignatarios

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Avenida Canfield. Aeropuerto Marcos A. Gelabert, Hangar 1-
Teléfono 6674-5580
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College,
Chestnut Hill, Massachusetts.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Fundador y Presidente de Panamá Air Adventures, Inc.
Director de Empresa General de Inversiones S.A.
Director MHC Holdings
Director de Financiera Automotriz, S.A.

Joseph Fidanque Jr. DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.
Miembro de la Junta de Consultores de Central American
Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.
Miembro del Presidential Advisory Council de INCAE
Director de Clínicas y Hospitales San Fernando.
Asesor de Metrobank, S.A.
Fundador y primer Presidente del Instituto de Gobierno Corporativo
Primer presidente y ex miembro de la Junta Directiva de la
Superintendencia de Bancos

José Roberto Quijano Durán DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416

Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Eduardo E. Durán Jeager

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfonos: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado- Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal: 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A.
Director de Cía. Delvalle Henríquez, S.A

Maritza Chong Wong

DIRECTOR

Panameña
Fecha de nacimiento: 24 de octubre 1958
Teléfono 263-1732/6614-7078
Apartado Postal: 0831-0590
Licenciada en Finanzas y Mercadeo
Florida State University, Tallahassee, Florida
Directora Grupo Bandelta Holding.
Pertenece Asociación Directoras de Panamá

Inocencio E. Galindo De Obarrio

DIRECTOR SUPLENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de julio de 1972
MMG Tower, Piso 25, Avenida Paseo de Mar, Costa del Este,
Ciudad de Panamá
Teléfono: 6679 9502
Bachiller en Ciencias en Administración de Empresas
Georgetown University, School of Business Administration
Juris Doctor
Georgetown University Law Center
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Ex Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura
de Panamá
Director de Corporación Impa-Doel
Director Suplente del BBP Bank
Miembro del Latin America Law Advisory Board del Georgetown
Law Center
Miembro del Colegio Nacional de Abogados de Panamá
Miembro del Bar del Estado de Nueva York, Estados Unidos de
América
Miembro del Bar del Distrito de Columbia, Estados Unidos de
América

Mónica Quijano de Martínez

DIRECTOR SUPLENTE

Panameña
Fecha de nacimiento: 28 de diciembre de 1965
Costa Serena- casa 62
Teléfono: 271-5010/6612-7979
Apartado postal: 0823-05416
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland.

COMITÉ CORPORATIVO

Guillermo E. Quijano Durán

PRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona coordina todas las actividades que desarrollan las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA.

Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE PROYECTOS ESPECIALES

Ver sección de Directores y Dignatarios

Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

GERENTES Y EJECUTIVOS

Carlos E. Fonseca P.

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDAS

Panameño

Licenciado en Finanzas

Florida State University

Maestría en Administración de Empresas

University of Louisville

Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos, incluyendo su tramitación y entrega al cliente. Coordina los servicios de atención a los clientes, y la administración de los P.H.

Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Panameño

Ingeniero Civil

Universidad Santa María La Antigua

Post Grado en Alta Gerencia

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Adalberto Ferrer

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE RESTAURANTES

Panameño

Licenciado en Administración y Economía

Florida State University, Florida

Maestría en Administración de Empresas

Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's que operan en la República de Panamá.

Fernando Machado

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas

con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos. Además, es responsable de la sección industrial que se encarga de la manufactura de productos, y servicios, requeridos en el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Raúl de la Barrera

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD FINANCIERA

Panameño

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de INCASA préstamos e hipotecas.

Aída Michelle de Maduro

GERENTE GENERAL DE LA UNIDAD DE LOCALES COMERCIALES

Panameña

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

Especialización en Bienes Raíces de ADEN Business School

Interprete público Autorizado Español-Ingles

Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la

zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios. Universidad Francisco Marroquín.
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship A.B. Freeman School of Business.
Tulane University
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Master of Business Administration
Escuela de Negocios Universidad Francisco Marroquín
Master of Management, A.B. Freeman School of Business.
Minor in Entrepreneurship, A.B. Freeman school of Business.
Tulane University.
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Panameño
Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Panameña

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/ Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Panameña

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Panameña

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Kristy A. Grau G.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Panameña

Lic. en Ingeniería Industrial

Universidad Tecnológica de Panamá

Maestría en Dirección de Negocios

Universidad Tecnológica de Panamá

Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva.

AUDITORES:

KPMG

Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Pablo Ureña

COMPENSACIONES:

A los ejecutivos se les pagó durante el año 2021 la suma de B/. 1,508,939 como salarios, gastos de representación, bonificaciones y primas. Además, se pagaron como dietas a los ejecutivos B/. 65,500, por lo que el total de dietas y remuneraciones pagadas en el año 2021 sumaron B/. 1,574,439. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo. Estos pagos se realizan durante el segundo trimestre del año siguiente, cuando ya se conocen los resultados auditados del año anterior.

En tiempos normales la dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del año 2021 contábamos con 784 colaboradores permanentes. De este total 134 trabajan en la administración; 227 trabajan en los restaurantes; 134 en los Hoteles; 45 en financiamientos; 38 en venta de Viviendas; 11 en Centros Comerciales; 12 en actividades agrícolas; y 183 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	%	Cantidad de Accionistas	%
1 a 500	22,032	0.43%	116	45.85%
501 a 1,000	20,498	0.40%	25	9.88%
1,001 a 2,000	49,987	0.96%	34	13.44%
2,001 a 5,000	83,363	1.61%	27	10.67%
5,001 a 30,000	351,616	6.78%	32	12.65%
30,001 a 2,000,000	2,230,690	43.04%	18	7.11%
2,000,001 a 2,500,000	2,424,198	46.78%	1	0.40%
Totales	5,182,384	100.00%	253	100.00%

V. TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por entidades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores), siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante, lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causará un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

CAPITAL EN ACCIONES

TIPO A: Acciones comunes nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.

Autorizadas: **6,000,000.**
Emitidas: **5,182,384.**
En Circulación: **5,070,519.**
En Tesorería: **113,131.**

TIPO B: Acciones comunes tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Autorizadas: **3,000,000.**
Emitidas y en Circulación: **478,734.**

PREFERIDAS: Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Autorizadas: **1,000,000.**
Emitidas: **Ninguna.**

2. Títulos de Deuda Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Listado bursátil
1. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$12,000,000	B.V.P.
2. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$10,000,000	B.V.P.
3. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$5,000,000	B.V.P.
4. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$17,000,000	*****
5. Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$25,000,000	B.V.P.
6. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$20,000,000	B.V.P.
7. Bonos Corporativos	16 de febrero 2023	US\$10,000,000	B.V.P.
8. Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$45,000,000	B.V.P.

(1) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa “LIBOR” para periodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$10,099,551.

(2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$10,000,000. Estos VCN’s serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN’s que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2021 el valor total de los VCN’s emitidos y en circulación era de US\$1,000,000.

(3) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$5,000,000. Estos VCN’s serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN’s privados. Cada serie de VCN’s que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN’s en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2021 no teníamos en circulación VCN’s de esta emisión.

(4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$17,000,000. Los VCN’s serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN’s se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN’s fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2021 el monto de VCN’s en circulación sumaba US\$ 11,080,000.00.

(5) Mediante resolución No. 149-108, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciables Negociables por un monto de US\$25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$ 12,550,000.

(6) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$ 11,616,807.

(7) Mediante resolución número CNV 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Radisson de Amador. Además, los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el hotel Radisson ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$ 1,388,889.

(8) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de B/. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$ 28,880,557.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Resultados	dic-2021	dic-2020	dic-2019	dic-2018	dic-2017
Total ingresos	B/.112,546,924	B/.69,125,977	B/.137,317,071	B/.158,629,447	B/.128,544,420
Otros ingresos de operaciones	B/.660,534	B/.148,019	B/.812,924	B/.957,430	B/.844,926
Margen Operativo	12.38%	5.69%	14.87%	18.78%	19.55%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	B/.21,389,058	B/.17,147,293	B/.26,172,073	B/.26,001,012	B/.25,998,356
Utilidad o Pérdida Neta	B/.13,078,972	B/.3,546,433	B/.19,241,981	B/.27,409,234	B/.23,098,567
Acciones emitidas y en circulación	5,549,253	5,618,572	5,624,877	5,623,422	5,616,137
Utilidad o Pérdida por acción	2.36	0.63	3.42	4.87	4.11
Depreciación y Amortización	B/.4,928,520	B/.5,648,512	B/.7,642,214	B/.8,203,637	B/.9,017,946
Balance General	dic-2021	dic-2020	dic-2019	dic-2018	dic-2017
Activo Circulante	B/.153,753,185	B/.157,576,359	B/.177,138,358	B/.145,003,717	B/.145,865,921
Activos Totales	B/.426,938,021	B/.418,065,302	B/.455,330,586	B/.428,219,176	B/.427,529,056
Pasivo Circulante	B/.55,045,678	B/.55,667,639	B/.79,821,100	B/.68,378,228	B/.82,214,320
Deuda a Largo Plazo	B/.61,578,510	B/.64,912,794	B/.55,932,480	B/.52,552,475	B/.61,828,384
Utilidades Retenidas	B/.222,502,047	B/.210,687,282	B/.209,894,525	B/.194,087,737	B/.176,143,060
Total Patrimonio	B/.310,313,833	B/.297,484,869	B/.319,577,006	B/.307,288,473	B/.283,486,352
Razones Financieras	dic-2021	dic-2020	dic-2019	dic-2018	dic-2017
Dividendo / Acción	B/.0.23	B/.0.49	B/.1.88	B/.1.68	B/.2.00
Deuda Total/ Patrimonio	0.38	0.41	0.42	0.39	0.51
Capital de Trabajo	B/.98,707,507	B/.101,908,720	B/.97,317,258	B/.76,625,489	B/.63,651,601
Razón Corriente	2.79	2.83	2.22	2.12	1.77
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	5.30	1.63	8.65	10.92	8.96

Este informe ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

**III PARTE
INFORMES FINANCIEROS**

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Unión Nacional de Empresas, S. A.

**IV PARTE
INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica.

**V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO**

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales del Fideicomiso.

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BGT TRUST INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	10,000,000
Banistmo Investment Corporation S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	12,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	20,000,000
MMG TRUST, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	45,000,000

**VI PARTE
DECLARACIÓN JURADA**

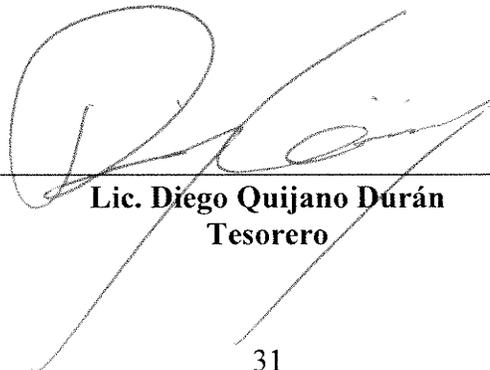
Se adjunta al presente informe la Declaración Jurada de Unión Nacional de Empresas, S.A.

**VII PARTE
CALIFICACIÓN DE RIESGO**

Se adjunta al presente informe el informe de actualización de la Calificación de Riesgo de Unión Nacional de Empresas, S.A.

**VIII PARTE
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección www.unesa.com a partir del día 11 de abril de 2022.


Lic. Diego Quijano Durán
Tesorero

**UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general”



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2
Anexo de consolidación – información sobre los cambios en el patrimonio.....	3





KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

A la Junta Directiva y Accionistas
Unión Nacional de Empresas, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la nota 5 a los estados financieros consolidados en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados del Grupo. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación de los inventarios de viviendas

Véanse las Notas 3 (j) y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los inventarios del Grupo, que principalmente comprenden unidades de viviendas terminadas y terrenos para desarrollar por la suma de B/.42,897,584, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto de realización de los inventarios de unidades de viviendas terminadas se lleva a cabo en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual, así como el comportamiento del mercado inmobiliario durante la pandemia COVID-19.

En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y/o los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Reconocimiento de ingresos

Véanse las Notas 3 (i) y 24 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

El ingreso por ventas de bienes y servicios es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Hay un riesgo de que las ventas de bienes y servicios estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2021, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Efectuamos pruebas de controles relacionados con el ciclo de ventas y pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de bienes y servicios.
- Inspeccionamos los asientos de diario para detectar cualquier ajuste inusual de importancia relativa hecho a las cuentas de ventas y evaluamos su aplicabilidad y exactitud.
- Verificamos que los ingresos por ventas fuesen reconocidos en el período contable correspondiente aplicando la prueba de corte al final del año y evaluamos que los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido, con base en la evidencia relevante.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, esta presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra Información

La Administración es responsable de la Otra Información, que abarca el contenido del Informe Anual 2021 pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría. La información para el Informe Anual 2021, se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Cuando leamos el contenido del Informe Anual 2021 si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa Otra Información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Pablo Ureña P.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Pablo Ureña P., Socio; Gehidy Moreno, Gerente Senior y Paulo Rodríguez, Gerente Senior.

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2022



Pablo Ureña P.
Socio
C.P.A. #3751

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6	22,033,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	5, 6, 27	22,456,996	26,778,651
Cuentas por cobrar:			
Clientes		7,770,372	7,515,508
Hipotecas, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.2,668,515 (2020: B/.3,789,744)		6,627,305	7,216,646
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.5,795,226 (2020: B/.5,329,071)		10,640,158	9,660,957
Alquileres		537,849	702,926
Partes relacionadas	5	238,924	233,209
Varias		942,502	1,550,479
	28	<u>26,757,110</u>	<u>26,879,725</u>
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	28	<u>(1,859,992)</u>	<u>(1,769,643)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>24,897,118</u>	<u>25,110,082</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	8	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	7	51,984,213	65,720,553
Terrenos	16, 17	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipo y repuestos		2,814,525	2,271,992
Viveres, bebidas y suministros		233,513	206,646
Otros		340,373	330,671
Total de inventarios		<u>98,270,208</u>	<u>109,730,753</u>
Inversiones en acciones	5, 9, 27	80,030,877	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	10	111,968,262	116,313,134
Adelanto para compra de terrenos	10	14,867,105	0
Equipos en arrendamiento, neto	11	2,219,706	1,802,517
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	12,17	39,481,806	41,627,334
Activos por derecho de uso	14	5,322,305	5,884,357
Otros activos	15	5,389,960	5,193,087
Total de activos		<u><u>426,938,021</u></u>	<u><u>418,065,302</u></u>

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	5, 16, 28	38,679,590	52,107,020
Terrenos por pagar		2,422,553	0
Cuentas por pagar:			
Proveedores	18	3,740,996	3,525,335
Otras		5,227,063	5,451,398
Total de cuentas por pagar	28	8,968,059	8,976,733
Gastos acumulados por pagar	20, 28	3,009,656	2,632,677
Ingresos diferidos		179,180	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	17, 28	278,539	213,035
Depósitos recibidos de clientes	8, 28	4,169,090	4,339,374
Pasivos por arrendamientos	19, 28	6,390,702	7,499,451
Impuesto sobre la renta por pagar	22, 28	147,392	209,830
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	17, 28	51,985,804	44,592,885
Más prima neta de costos de emisión		393,623	(125,968)
Bonos por pagar, neto		52,379,427	44,466,917
Total de pasivos		116,624,188	120,580,433
Patrimonio			
Acciones comunes tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,070,519 en 2021 y 5,138,572 en 2020		12,814,874	12,814,874
Acciones comunes tipo "B", sin valor nominal y sin derecho a voto, autorizadas 3,000,000, emitidas y en circulación 480,000 en 2021 y 2020		14,172,858	14,172,858
Acciones en tesorería, al costo	20	(3,406,015)	(1,065,029)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Reserva de valor razonable		64,957,968	61,600,988
Utilidades no distribuidas		222,502,047	210,687,282
Impuesto complementario		(1,492,835)	(1,491,040)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios		310,236,090	297,407,126
Participación no controladora		77,743	77,743
Total del patrimonio		310,313,833	297,484,869
Compromisos y contingencias	25		
Total de pasivos y patrimonio		426,938,021	418,065,302

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ventas de bienes y servicios	23	106,400,610	62,880,719
Ingresos por alquiler		3,805,706	3,848,714
Ingresos por intermediación financiera		2,340,608	2,396,544
Total de ingresos	24	<u>112,546,924</u>	<u>69,125,977</u>
Costo de las ventas	24	77,236,915	45,327,116
Costo de alquiler		1,439,576	1,338,932
Costo por actividades de financiamiento		953,342	919,472
Total de costos		<u>79,629,833</u>	<u>47,585,520</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>32,917,091</u>	<u>21,540,457</u>
Otros ingresos operacionales		<u>660,533</u>	<u>148,019</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	5, 20, 21	19,047,251	17,147,293
Pérdida por deterioro de deudores comerciales y activos de contrato	28	518,660	598,429
Resultados de las actividades de operación		<u>14,011,713</u>	<u>3,942,754</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		1,019,779	992,792
Intereses sobre financiamientos bancarios	5, 16	(1,455,194)	(1,090,600)
Intereses sobre bonos	17	(1,093,452)	(1,222,852)
Amortización de costos de emisión de bonos		(93,755)	(100,141)
Dividendos ganados	5	2,957,102	2,541,644
Total de costos financieros, neto		<u>1,334,480</u>	<u>1,120,843</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		15,346,193	5,063,597
Impuesto sobre la renta	22	2,267,221	1,517,164
Utilidad neta del año		<u>13,078,972</u>	<u>3,546,433</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos			
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del año:			
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales – cambio neto en el valor razonable		3,356,980	(21,091,272)
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u>3,356,980</u>	<u>(21,091,272)</u>
Resultados integrales totales del año		<u>16,435,952</u>	<u>(17,544,839)</u>
Utilidad neta por acción	30	<u>2.36</u>	<u>0.63</u>

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo									
	Acciones comunes Tipo A	Acciones comunes Tipo B	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Reserva de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total	Participación no controladora	Total del patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2020	12,814,874	14,172,858	(782,447)	687,193	82,692,260	209,394,525	(682,747)	318,916,516	77,743	318,894,259
Total resultado integral del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	3,546,433	0	3,546,433	0	3,546,433
Otros resultados integrales del año	0	0	0	0	(21,091,272)	0	0	(21,091,272)	0	(21,091,272)
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	(21,091,272)	3,546,433	0	(17,544,839)	0	(17,544,839)
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	(2,753,676)	0	(2,753,676)	0	(2,753,676)
Compra de acciones para tesorería	0	0	(325,034)	0	0	0	0	(325,034)	0	(325,034)
Venta de acciones en tesorería	0	0	22,452	0	0	0	0	22,452	0	22,452
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(808,293)	(808,293)	0	(808,293)
accionistas	0	0	(302,582)	0	0	(2,753,676)	(808,293)	(3,864,551)	0	(3,864,551)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	12,814,874	14,172,858	(1,085,029)	687,193	61,600,988	210,687,292	(1,491,040)	297,407,126	77,743	297,484,869
Saldo al 1 de enero de 2021	12,814,874	14,172,858	(1,085,029)	687,193	61,600,988	210,687,282	(1,491,040)	297,407,126	77,743	297,484,869
Total resultado integral del año:										
Utilidad neta	0	0	0	0	0	13,078,972	0	13,078,972	0	13,078,972
Otros resultados integrales del año	0	0	0	0	3,356,980	0	0	3,356,980	0	3,356,980
Total de utilidades integrales del año	0	0	0	0	3,356,980	13,078,972	0	16,435,952	0	16,435,952
Distribuciones a los accionistas										
Dividendos declarados	29	0	0	0	0	(1,264,207)	0	(1,264,207)	0	(1,264,207)
Compra de acciones para tesorería	0	0	(2,354,884)	0	0	0	0	(2,354,884)	0	(2,354,884)
Venta de acciones en tesorería	0	0	13,898	0	0	0	0	13,898	0	13,898
impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(1,795)	(1,795)	0	(1,795)
accionistas	0	0	(2,340,986)	0	0	(1,264,207)	(1,795)	(3,606,988)	0	(3,606,988)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	12,814,874	14,172,858	(3,406,015)	687,193	64,957,968	222,502,047	(1,492,835)	310,236,390	77,743	310,313,833

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		13,078,972	3,546,433
Ajustes por:			
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	28	518,660	598,429
Depreciación	10, 11, 12	4,928,520	5,648,512
Amortización de franquicias	13	0	235,895
Amortización de costos de emisión de bonos		93,755	100,141
Amortización de prima de emisión de bonos		(13,041)	0
Amortización de activo por derecho de uso		562,052	441,183
Costos financieros, netos		1,528,867	1,320,660
Gasto de interés por arrendamiento		57,566	56,999
Dividendos ganados		(2,957,102)	(2,541,644)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	2,267,221	1,517,164
Ganancia en venta de mobiliario y equipo		(145,341)	(3,062)
Ganancia en venta de equipo de arrendamiento		(261,219)	(29,586)
Ganancia en inversiones, neto		(9,914)	(43,164)
		<u>19,648,996</u>	<u>10,847,960</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes, alquileres y varias		89,879	5,149,225
Préstamos personales e hipotecas		(389,860)	(1,160,483)
Inventarios		22,620,977	14,082,716
Equipo para arrendamiento	11	(921,916)	(1,302,852)
Otros activos y franquicias		6,790	1,243,381
Cuentas por pagar		2,413,879	(1,319,524)
Gastos e intereses acumulados por pagar		531,509	(775,577)
Ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		(126,500)	(1,398,856)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>43,873,754</u>	<u>25,365,990</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,484,189)	(1,502,560)
Intereses pagados		(5,212,201)	(5,608,298)
Flujos netos provistos por las actividades de operación		<u>36,177,364</u>	<u>18,255,132</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		1,019,779	992,792
Dividendos recibidos		2,957,102	2,541,644
Aumento en depósitos a plazo fijo		4,321,655	(443,793)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(4,570,936)	(4,813,171)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	12	(1,874,788)	(1,903,982)
Adelanto para compra de terrenos		(14,867,105)	0
Producto de la venta de propiedades de inversión		85,000	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo		141,289	4,000
Producto de la venta de inversiones		18,744	79,887
Pagos por adquisición de inversiones		(437,411)	(1,556,100)
Cambios en cuentas por cobrar con otras partes relacionadas		(5,715)	(3,631)
Flujos netos usados en las actividades de inversión		<u>(13,212,386)</u>	<u>(5,102,354)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos		(1,388,137)	(2,101,667)
Producto de las obligaciones bancarias		27,480,000	43,520,000
Producto de pasivos por arrendamientos		279,388	793,549
Abonos a obligaciones bancarias		(40,907,430)	(59,779,713)
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo		7,830,001	4,389,962
Compra de acciones para tesorería		(2,354,884)	(325,034)
Venta de acciones en tesorería		13,898	22,452
Dividendos pagados	29	(1,264,207)	(2,753,676)
Flujos netos usados en actividades de financiamiento		<u>(10,311,371)</u>	<u>(16,234,127)</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		12,653,607	(3,081,349)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>9,380,071</u>	<u>12,461,420</u>
		<u>22,033,678</u>	<u>9,380,071</u>

Las notas de la página 11 a la 60 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA) (la "Compañía"), es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda, además de llevar a cabo inversiones en la industria del entretenimiento – restaurantes y hotelería; alquiler y venta de equipos pesados y construcción y financiamiento e inversión en bienes inmuebles para alquiler. Sus actividades se desarrollan a través de un grupo de sociedades anónimas constituidas en subsidiarias y asociadas. Los estados financieros consolidados comprenden a Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias (colectivamente llamadas el "Grupo") y sus intereses en empresas asociadas.

Compañías subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A., con excepción de la subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp., la cual es poseída en un 99.9%.

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A.
- Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.
- Servicios Generales Sucasa, S. A.
- Equipos Coamco, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.
- Caribbean Supply Management, S. A. y su subsidiaria (Great Circle Sail Chain Supplies, S. A.)
- Delta Restaurant Franchise, S. A.
- Subsidiarias no operativas

Las subsidiarias no operativas cuyas cifras contables se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

- Maquinarias del Caribe, S. A.
- Constructora Mediterráneo, S. A.
- Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.

Notas a los estados financieros consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 31 de marzo de 2022.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

(b) Base de presentación

El Grupo presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo (ver nota 4).

El ciclo de operación de cada uno de los segmentos operativos que conforman el Grupo es de 12 meses.

(c) Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en acciones, las cuales son medidas a valor razonable.

(d) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Grupo. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(e) Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe diversos juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos y los supuestos e incertidumbre en las estimaciones se relacionan con lo siguiente:

A. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en la siguiente nota:

- Nota 8 – Valor neto realizable de los inventarios

Notas a los estados financieros consolidados

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 8 – Costos de construcción en proceso
- Nota 9 – Inversiones en acciones
- Nota 28 (ii) – Medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y activos de contrato.

(f) *Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de algunos no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a los Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores de bienes raíces o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos aplicados al medir valores razonables:

- Nota 10 – Propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados

(3) Resumen de políticas contables significativas

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

- a. Bases de consolidación
- b. Instrumentos financieros
- c. Capital en acciones y reserva
- d. Depósitos recibidos de clientes
- e. Inmuebles, mobiliario y equipo
- f. Propiedades de inversión
- g. Activo intangible
- h. Deterioro del valor
- i. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- j. Inventarios
- k. Bonos por pagar
- l. Provisiones
- m. Dividendos
- n. Gastos por intereses de financiamiento
- o. Impuesto sobre la renta
- p. Información de segmento
- q. Utilidad neta por acción
- r. Fondo de cesantía y prima de antigüedad
- s. Equipos en arrendamiento operacional
- t. Arrendamientos
- u. Información comparativa
- v. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas

Notas a los estados financieros consolidados

(a) *Bases de consolidación*

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se comienza el control hasta la fecha en que termine.

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados en consolidación. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades, cuya inversión es reconocida según el método de la participación, son eliminadas de la inversión en proporción a la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida en que no haya evidencia de deterioro.

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

Notas a los estados financieros consolidados

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo el activo financiero; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Grupo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como al valor razonable con cambios en resultados, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo se informa a la gerencia del Grupo;

Notas a los estados financieros consolidados

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de solamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a VRCORI bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados, si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ante la suspensión de la publicación de tasas interbancarias ofrecidas (IBOR)

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) finalizó la Fase 1 de la Reforma del IBOR y emitió el documento Reforma de la Tasa de Interés de Referencia ("la Reforma"), que contiene modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Por su parte, en agosto de 2020, el IASB publicó la Fase 2 del proyecto de enmiendas de la Reforma IBOR la cual tiene fecha efectiva de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. La segunda fase del proyecto abordó aclaraciones, exenciones e incluyó nuevos requerimientos y dispensas temporales en la NIIF 9, NIIF 7 y NIIF 16.

Las Fases 1 y 2 de la Reforma IBOR son aplicables en la medida en que el Grupo identifique incertidumbres en la medición de sus instrumentos financieros al hacer la transición a la nueva tasa de referencia. Al 31 de diciembre de 2021, éstas no han sido adoptadas por el Grupo debido a que no se han identificado tales incertidumbres.

El Grupo realizó una evaluación de los posibles impactos en la remediación de sus pasivos financieros y no identificó impactos materiales que pudieran afectar los resultados financieros.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado consolidado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

Notas a los estados financieros consolidados

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto cuando, y sólo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(c) Capital en acciones y reserva

(i) Capital en acciones

El capital está compuesto por acciones comunes, sin valor nominal y con derecho a voto.

Cuando el capital en acciones reconocido como patrimonio es recomprado, el valor pagado se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería y son presentadas como una deducción del total del patrimonio.

(ii) Reserva de valor razonable

La reserva de valor razonable incluye:

- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y
- el cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales hasta que los activos sean dados de baja en cuentas o reclasificados. Este importe es reducido por el importe de la provisión para pérdidas.

(d) Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas y locales comerciales que se encuentran en construcción.

(e) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo son medidos al costo menos la depreciación, amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los programas tecnológicos comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

Notas a los estados financieros consolidados

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliario y equipo.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

(ii) Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para reducir al costo de los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconocen en resultados o se capitalizan como parte del costo de construcción en proceso. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliario y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

Edificios	40 años
Equipo	7 y 10 años
Mobiliario y equipo de restaurante	5 y 10 años
Demás mobiliario	5 y 10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisan en cada fecha de presentación y se ajustan si es necesario.

(v) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente con proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los inmuebles, mobiliario y equipo relacionadas.

(f) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión consisten en locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre el precio de venta de la propiedad de inversión y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(g) *Activo intangible*

El activo intangible que consiste en franquicias con vidas útiles definidas se encuentra registrado al costo, menos la amortización y las pérdidas acumuladas por deterioro. La amortización se reconoce en resultados en línea recta con base en la vida estimada del activo, la cual se ha establecido en 15 años a partir de su utilización.

(h) *Deterioro del valor*

(i) *Activos financieros no derivados*

Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales, hipotecas y préstamos siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos significativos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones tales como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Notas a los estados financieros consolidados

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado consolidado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de inventarios) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

- (i) *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*
Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos
Los ingresos de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con cada cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre la venta de bienes y prestación de servicios.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicios	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Políticas de reconocimiento de ingresos
Venta de viviendas	Son ventas de unidades de viviendas principalmente en el área metropolitana, Panamá Oeste y Panamá Este.	El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda en el momento del traspaso del control de la vivienda, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes: * La firma del contrato de compraventa. * Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda. * El pago del abono inicial * Recepción de la unidad de vivienda por el cliente.
Venta de bienes y servicios de restaurantes y hoteles	Lo constituye el negocio de hotelería que opera actualmente bajo la franquicia de Radisson Blue y Best Western y un hotel sin franquicia.	Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados. Los servicios por cobrar se mantienen como parte de las cuentas por cobrar. Los servicios de restaurantes son al contado.
Venta y alquiler de equipos	Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción y otros materiales de construcción de viviendas.	Los ingresos por venta de equipos son reconocidos cuando se ha transferido al comprador el control, derivado de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, el Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos por alquileres de equipo en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.
Alquileres (Locales comerciales, y locales de zona procesadora)	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana, y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.	Los ingresos por alquileres de los inmuebles en arrendamiento son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de la línea recta en el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamientos otorgados son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el plazo del arrendamiento. Los alquileres por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
Intereses y comisiones ganados sobre préstamos	Corresponde a los intereses y comisiones ganados sobre préstamos otorgados por una subsidiaria del Grupo.	Los ingresos por intereses y comisiones descontados no ganados se acreditan a resultados durante la vida de los préstamos bajo el método de tasa de interés efectiva.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(j) *Inventarios*

Los inventarios se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor y se llevan de acuerdo con los métodos indicados a continuación:

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costos de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, equipo, repuestos y otros	-Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(k) *Bonos por pagar*

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en resultados durante el período del financiamiento, bajo el método de tasa de interés efectiva.

(l) *Provisiones*

Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

(m) *Dividendos declarados sobre el capital social*

Los dividendos sobre acciones de capital de UNESA son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(n) *Gastos por intereses de financiamiento*

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción de viviendas son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.

(o) *Impuesto sobre la renta*

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en el patrimonio.

Notas a los estados financieros consolidados

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si corresponden a un mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

El impuesto diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos, para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte. No se han identificado activos y pasivos que generen impuestos diferidos.

(p) Información de segmento

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible.

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos, los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(q) Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción mide el desempeño del Grupo sobre el período reportado y se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad de promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(r) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo constituyó un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo.

(s) *Arrendamientos*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de inicio, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a partir de la fecha de inicio y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que el Grupo va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de los inmuebles, mobiliario y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo que en esencia haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Notas a los estados financieros consolidados

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de tecnología, cuyo valor sea menor a B/.5,000. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando el Grupo es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que el Grupo aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, el Grupo aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

(t) *Equipos en arrendamiento operacional – como arrendador*

Los equipos en arrendamientos operativos consisten en maquinarias y equipos, los cuales están valorados al costo menos la depreciación acumulada. La depreciación es calculada sobre el importe amortizable, que es el costo de un activo, u otro importe que sustituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación se reconoce en resultados de forma lineal durante los años de vida útil estimada del equipo, ya que este refleja más de cerca los patrones de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(u) *Información comparativa*

Algunas cifras no significativas del año 2020 fueron reclasificadas para estandarizar su presentación con las correspondientes al año 2021. Estas reclasificaciones no tuvieron efecto de importancia relativa sobre la posición financiera consolidada o el desempeño financiero consolidado del Grupo y corresponden principalmente a agrupaciones de cuentas.

(v) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas*

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

(4) Presentación de activos y pasivos

A continuación, se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.

Dentro del ciclo normal de operación de 12 meses sobre el cual se informa:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,033,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo	22,456,996	26,778,651
Cuentas por cobrar a clientes	7,770,372	7,515,508
Cuentas por cobrar hipotecas	535,922	444,669
Cuentas por cobrar personales	1,419,495	1,304,673
Cuentas por cobrar alquileres	537,849	702,926
Cuentas por cobrar a relacionadas	238,924	233,209
Cuentas por cobrar varias	942,502	1,550,479
Menos: reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,859,992)	(1,769,643)
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	37,027,425
Costos de construcción en proceso	51,984,213	65,720,553
Terrenos	5,616,000	4,173,466
Materiales, equipo y respuestos	2,814,525	2,271,992
Inventario de víveres y bebidas	233,513	206,646
Otros inventarios	340,373	330,671
Activos por derecho de uso	402,764	604,083
Otros activos	1,004,467	1,100,980
Total activos corrientes	<u>153,753,185</u>	<u>157,576,359</u>
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	26,776,712	30,001,712
Bonos por pagar, neto	8,267,099	7,816,972
Cuentas por pagar proveedores	3,740,996	3,525,335
Otras cuentas por pagar	7,649,616	5,451,398
Gastos acumulados por pagar	3,009,656	2,632,676
Ingresos diferidos	179,180	135,396
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	278,539	213,035
Depósitos recibidos de clientes	4,169,090	4,339,374
Pasivos por arrendamientos	827,398	1,341,911
Impuesto sobre la renta por pagar	147,392	209,830
Total pasivos corrientes	<u>55,045,678</u>	<u>55,667,639</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Después del ciclo normal de operación de 12 meses:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos no Corrientes		
Cuentas por cobrar hipotecas	6,091,383	6,771,977
Cuentas por cobrar personales	9,220,663	8,356,284
Inversión en acciones	80,030,877	76,245,316
Propiedades de inversión, neto	111,968,262	116,313,134
Equipos en arrendamiento, neto	2,219,706	1,802,517
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	39,481,806	41,627,334
Adelanto para compra de terreno	14,867,105	0
Activos por derecho de uso	4,919,541	5,280,274
Otros activos	4,385,493	4,092,107
Total activos no corrientes	<u>273,184,836</u>	<u>260,488,943</u>
Pasivos no Corrientes		
Préstamos por pagar	11,902,878	22,105,309
Bonos por pagar	44,112,328	36,649,945
Pasivos por arrendamientos	5,563,304	6,157,540
Total pasivos no corrientes	<u>61,578,510</u>	<u>64,912,794</u>

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Efectivo en bancos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>7,511,913</u>	<u>3,864,780</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,870,105</u>	<u>3,174,334</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Guayacanes, S. A.	231,672	231,307
Otras	7,252	1,902
	<u>238,924</u>	<u>233,209</u>
<u>Inversión en acciones:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>70,828,242</u>	<u>66,523,288</u>
<u>Préstamos por pagar:</u> Banco General, S. A.	<u>8,459,282</u>	<u>22,615,000</u>
<u>Intereses pagados en financiamientos:</u>		
Banco General, S. A.	<u>1,044,777</u>	<u>1,346,503</u>
<u>Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave</u>	<u>1,574,439</u>	<u>1,255,591</u>
<u>Dividendos ganados:</u>		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>2,833,443</u>	<u>2,442,083</u>

Los saldos por cobrar son principalmente por cargos de avances de obra y préstamos sin intereses y sin fecha de vencimiento definida.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas corrientes y efectivo en caja	12,268,678	9,380,071
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>9,765,000</u>	<u>0</u>
	<u>22,033.678</u>	<u>9,380,071</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Enero - diciembre 2022 (2020: marzo-diciembre 2021)	1.25% - 4% (2020: 4%)	2,506,891	2,121,900
Banco Aliado, S. A.	Junio - diciembre 2022 (2020: mayo - diciembre 2021)	3.5% - 4% (2020: 2.75% - 4.38%)	1,846,603	4,711,850
Banco Metrobank, S. A.	Junio - diciembre 2022 (2020: junio - diciembre 2021)	3.5% - 4% (2020: 4%)	6,143,811	5,906,471
Banesco, S. A.	Junio 2022 (2020: junio 2021)	3.5% (2020: 4.13%)	585,260	562,048
Banistmo, S.A.	Febrero - noviembre 2022 (2020: febrero- noviembre 2021)	2.25% - 2.75% (2020:3% - 3.25%)	1,421,635	2,154,788
Banco General, S. A.	Enero - julio 2022 (2020: enero - julio 2021)	2.5% (2020:2.88% - 3%)	1,870,105	3,174,333
BAC International Bank, Inc.	Octubre 2022 (2020: octubre 2021)	2.125% (2020: 3.35%)	2,266,862	2,193,384
Multibank, S. A.	Diciembre 2022 (2020: diciembre 2021)	3.75% (2020: 3.90%)	1,410,083	1,356,875
Banco Nacional de Panamá	Marzo - diciembre 2022 (2020: agosto-noviembre 2021)	1.25% - 1.75% (2020: 1.75%)	<u>4,405,746</u>	<u>4,597,002</u>
			<u>22,456,996</u>	<u>26,778,651</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso, por proyecto, se presentan a continuación:

<u>Proyecto</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
P H Vallejo	14,017,015	5,317,728
Ciudad del Lago	9,791,712	3,143,354
Puerto del Mar	6,009,759	2,045,786
Puertas de Galicia	4,454,381	3,595,228
Puertas de Villalba	4,113,250	1,553,029
Boulevard Mallorca Park	1,837,944	1,840,935
Pontevedra	1,828,657	0
PH Palermo	1,808,884	971,589
Ciudad Bolívar	1,334,983	1,735,918
Puertas de Capela	1,245,605	1,066,505
Pradera Azul	1,116,723	862,277
Sabana Tower	1,004,804	22,626,591
Altos de Santa Rita	940,424	760,959
Castilla Real 3	583,273	583,273
Santa Sofía	206,943	5,604,114
Lago Emperador	117,026	117,026
Otros proyectos	1,572,830	1,490,359
Montebello	0	1,090,162
Calas de Mallorca	0	7,410,083
Puertas de Compostela	0	3,354,381
Colinas del Lago	0	412,836
Mirador del Lago	0	138,420
	<u>51,984,213</u>	<u>65,720,553</u>

Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.2,611,423 para el año 2021 (2020: B/.3,392,616). Los inventarios al estar en construcción ya cuentan con los depósitos de clientes, lo que corresponde a las entregas proyectadas para el año 2022.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Unidades de vivienda terminadas

El inventario de viviendas terminadas y locales comerciales se detalla, por proyecto, a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sabana Tower	18,201,900	0
P.H. Vallejos	4,538,484	0
Lago Emperador	3,875,280	10,659,179
Calas de Mallorca	3,410,487	0
Puertas de Capela	2,006,347	0
Santa Sofía	1,551,648	9,692,301
Puertas de Compostela	1,324,921	0
Mirador del Lago	1,040,822	1,584,954
Castilla Real 4	613,538	5,436,886
Montebello	369,894	7,261,865
Verdemar	348,263	1,998,251
Vistas del Lago	0	301,196
Verona	0	92,793
	<u>37,281,584</u>	<u>37,027,425</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía contratos de promesas de compraventa, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,169,090 (2020: B/.4,339,374). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(9) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se detallan como sigue:

- (i) Inversiones en acciones de capital, de entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Las inversiones en acciones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detallan a continuación:

Empresa	General	de	<u>2021</u>	Incremento por <u>compra</u>	Revaluación por <u>valorización</u>	Revaluación por <u>cotización</u> en bolsa	<u>2020</u>
Inversiones, S. A.			70,828,242	0	0	4,304,954	66,523,288
Corporación la Prensa, S. A.			224,656	0	(34,562)	0	259,218
BG Finacial Group, Inc.			2,339,610	0	0	200,538	2,139,072
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.			5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.			404,327	0	0	130,207	274,120
Grupo APC			67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.			8,498	0	0	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.			1,106,947	437,411	(804,264)	0	1,473,800
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.			<u>4,875,862</u>	<u>0</u>	<u>(482,926)</u>	<u>0</u>	<u>5,358,788</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable			<u>79,860,454</u>	<u>437,411</u>	<u>(1,321,752)</u>	<u>4,635,699</u>	<u>76,109,096</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2020</u>	<u>Incremento por compra</u>	<u>Revaluación por valorización</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2019</u>
Empresa General de Inversiones, S. A.	66,523,288	0	0	(19,567,976)	86,091,264
Corporación la Prensa, S. A.	259,218	0	0	0	259,218
BG Financial Group, Inc.	2,139,072	0	0	(735,306)	2,874,378
Corporación Micro-Financiera Nacional, S. A.	5,000	0	0	0	5,000
Grupo Melo, S. A.	274,120	0	0	(137,060)	411,180
Grupo APC	67,312	0	0	0	67,312
Panama Tourist Group, Inc.	8,498	0	0	0	8,498
Cervecería Clandestina, S. A.	1,473,800	1,556,100	(1,061,815)	0	979,515
Desarrollo Inmobiliario Santa Mónica, S. A.	<u>5,358,788</u>	<u>0</u>	<u>482,926</u>	<u>0</u>	<u>4,875,862</u>
Total de inversiones en acciones a valor razonable	<u>76,109,096</u>	<u>1,556,100</u>	<u>(578,889)</u>	<u>(20,440,342)</u>	<u>95,572,227</u>

(ii) Inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones en acciones de capital y certificados, emitidos por entidades domiciliadas en la República de Panamá, a valor razonable con cambios en resultados se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2020</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	91,382	0	43,031	48,351
Certificados de participación negociables	<u>79,041</u>	<u>8,828</u>	<u>0</u>	<u>87,869</u>
Total	<u>170,423</u>	<u>8,828</u>	<u>43,031</u>	<u>136,220</u>

	<u>2020</u>	<u>Disminución por redención</u>	<u>Revaluación por cotización en bolsa</u>	<u>2019</u>
Grupo Mundial Tenedora, S. A.	48,351	0	(72,043)	120,394
Certificados de participación negociables	<u>87,869</u>	<u>36,721</u>	<u>0</u>	<u>124,590</u>
Total	<u>136,220</u>	<u>36,721</u>	<u>(72,043)</u>	<u>244,984</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total de inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	79,860,454	76,109,096
Total de inversiones en acciones a valor razonable con cambios en resultados	<u>170,423</u>	<u>136,220</u>
	<u>80,030,877</u>	<u>76,245,316</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2021			2020		
	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Al inicio del año	82,884,933	40,168,464	123,053,397	78,604,018	39,574,508	118,178,526
Adiciones	4,535,206	35,730	4,570,936	4,219,171	594,000	4,813,171
Ventas y descartes	(74,154)	0	(74,154)	0	0	0
Reclasificación	<u>(8,091,983)</u>	<u>0</u>	<u>(8,091,983)</u>	<u>61,744</u>	<u>(44)</u>	<u>61,700</u>
Al 31 de diciembre	<u>79,254,002</u>	<u>40,204,194</u>	<u>119,458,196</u>	<u>82,884,933</u>	<u>40,168,464</u>	<u>123,053,397</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	6,740,263	6,740,263	0	6,023,172	6,023,172
Gasto del año	<u>0</u>	<u>749,670</u>	<u>749,670</u>	<u>0</u>	<u>717,091</u>	<u>717,091</u>
Al 31 de diciembre	<u>0</u>	<u>7,489,933</u>	<u>7,489,933</u>	<u>0</u>	<u>6,740,263</u>	<u>6,740,263</u>
Valor neto en libros	<u>79,254,002</u>	<u>32,714,261</u>	<u>111,968,262</u>	<u>82,884,933</u>	<u>33,428,201</u>	<u>116,313,134</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio.

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores internos, los cuales proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, personal técnico y evaluadores han determinado que, con base a los valores de mercado como referencia de dichos lotes y mejoras, al 31 de diciembre de 2021, los valores razonables de los terrenos y las galeras y locales comerciales propiedades ascienden a B/. 131,046,922 (2020: B/. 129,502,792).

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable</u>
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad considerando la tasa de crecimiento esperada de los cánones de arrendamiento y la tasa de ocupación. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento de mercado ajustadas por riesgo.	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de ocupación 2021 en 83.7% (2020: 73.8%) Tasa de descuento ajustada por riesgo en 2021 de 11.24% (2020: 11.06%) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> La tasa de ocupación fuera mayor (menor); Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

Durante el año 2021, se pagó la suma de B/.14,867,105 por concepto de adelanto para la compra de terrenos. Una vez que se complete el proceso de registro de los terrenos adquiridos a nombre de SUCASA, este monto será reclasificado como parte de propiedades de inversión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Equipos en arrendamiento, neto

El equipo en arrendamiento, neto se compone así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costo		
Al inicio del año	14,064,941	12,900,350
Adiciones	921,916	1,332,441
Ventas y descartes	(931,632)	(167,850)
Reclasificación	(330,502)	0
Al final del año	<u>13,724,723</u>	<u>14,064,941</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	12,262,424	11,952,869
Gasto del año	449,820	477,402
Ventas y descartes	(931,622)	(167,847)
Reclasificación	(275,605)	0
Al final del año	<u>11,505,017</u>	<u>12,262,424</u>
Saldo neto	<u>2,219,706</u>	<u>1,802,517</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el gasto de depreciación del equipo en arrendamiento fue cargado al rubro de costo de ventas en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(12) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Los inmuebles, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente manera:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Equipos</u>	<u>Mobiliario y equipo de restaurante</u>	<u>Mobiliario y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al 1 de enero de 2020	9,315,560	45,774,602	62,370	32,180,224	12,311,169	7,232,600	106,876,525
Adiciones	0	547,668	0	875,148	249,264	231,902	1,903,982
Ventas y descartes	0	0	0	(28,247)	(42,976)	(43,926)	(115,149)
Reclasificación	(61,741)	0	0	0	8,402	(10,676)	(64,015)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>46,322,270</u>	<u>62,370</u>	<u>33,027,125</u>	<u>12,525,859</u>	<u>7,409,900</u>	<u>108,601,343</u>
Al 1 de enero de 2021	9,253,819	46,322,270	62,370	33,027,125	12,525,859	7,409,900	108,601,343
Adiciones	0	97,696	0	689,388	157,695	930,009	1,874,788
Ventas y descartes	0	(16,638)	0	(1,534,031)	(25,807)	(8,544)	(1,585,020)
Reclasificación	0	(705,185)	0	195,170	(7,398)	341,838	(175,575)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>45,698,143</u>	<u>62,370</u>	<u>32,377,652</u>	<u>12,650,349</u>	<u>8,673,203</u>	<u>108,715,536</u>
Depreciación acumulada							
Al 1 de enero de 2020	0	17,163,415	0	28,458,536	10,690,834	6,321,416	62,634,201
Gasto del año	0	1,742,521	0	1,743,370	613,734	354,394	4,454,019
Ventas y descartes	0	0	0	(27,648)	(34,235)	(52,328)	(114,211)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>	<u>18,905,936</u>	<u>0</u>	<u>30,174,258</u>	<u>11,270,333</u>	<u>6,623,482</u>	<u>66,974,009</u>
Al 1 de enero de 2021	0	18,905,936	0	30,174,258	11,270,333	6,623,482	66,974,009
Gasto del año	0	1,658,719	0	1,272,772	469,660	327,879	3,729,030
Ventas y descartes	0	(16,637)	0	(1,527,796)	(25,806)	(7,987)	(1,578,226)
Reclasificación	0	62,856	0	41,129	0	4,932	108,917
Al 31 de diciembre de 2021	<u>0</u>	<u>20,610,874</u>	<u>0</u>	<u>29,960,363</u>	<u>11,714,187</u>	<u>6,948,306</u>	<u>69,233,730</u>
Valor neto en libros							
Al 1 de enero de 2020	<u>9,315,560</u>	<u>28,611,187</u>	<u>62,370</u>	<u>3,721,688</u>	<u>1,620,335</u>	<u>911,184</u>	<u>44,242,324</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>9,253,819</u>	<u>27,416,334</u>	<u>62,370</u>	<u>2,852,867</u>	<u>1,255,526</u>	<u>786,418</u>	<u>41,627,334</u>
Al 1 de enero de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>27,416,334</u>	<u>62,370</u>	<u>2,852,867</u>	<u>1,255,526</u>	<u>786,418</u>	<u>41,627,334</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>9,253,819</u>	<u>25,087,269</u>	<u>62,370</u>	<u>2,417,289</u>	<u>936,162</u>	<u>1,724,897</u>	<u>39,481,806</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021, el gasto de depreciación por B/.3,729,030 (2020: B/.4,454,019), fue distribuido de la siguiente manera: B/.1,951,282 (2020: B/.2,420,347) a costos de construcción en proceso y B/.1,777,748 (2020: B/.2,033,672) a gastos de ventas, generales y administrativos. Véanse las garantías otorgadas en la nota 16.

(13) Franquicias

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene las franquicias T.G.I. Friday's, Radisson Blue y Best Western. Se registró amortización durante el año 2020 por B/.235,895. Los contratos de las franquicias se mantienen vigentes hasta su nueva fecha de renovación.

(14) Activos por derecho de uso

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costos:		
Saldo al inicio del año	6,937,158	7,506,714
Cancelaciones	<u>0</u>	<u>(569,556)</u>
Saldo al final del año	6,937,158	6,937,158
Depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	1,052,801	611,618
Gasto del año	<u>562,052</u>	<u>441,183</u>
Saldo al final del año	<u>1,614,853</u>	<u>1,052,801</u>
Saldo neto	<u>5,322,305</u>	<u>5,884,357</u>

(15) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos pagados por adelantado	1,061,828	1,075,135
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	1,004,467	1,100,980
Depósitos en garantía	363,799	315,237
Acciones en fideicomiso (nota 20)	138,185	138,185
Fondo de cesantía	<u>2,821,681</u>	<u>2,563,550</u>
	<u>5,389,960</u>	<u>5,193,087</u>

El fondo de cesantía respalda la obligación por la prima de antigüedad de servicio de los trabajadores.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados**(16) Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar**

Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se presentan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>			<u>2020</u>	
	Vencimiento en un año	Vencimiento en más en un año	Total	Vencimiento en un año	Vencimiento en más de un año
Préstamos comerciales					
BAC International Bank, Inc.	200,000	0	200,000	1,400,000	0
Banco Nacional de Panamá	946,712	5,443,596	6,390,308	946,712	6,390,308
Banco General, S. A.	0	6,459,282	6,459,282	0	15,715,000
Metrobank, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>700,000</u>	<u>0</u>
Total préstamos comerciales	<u>1,146,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>13,049,590</u>	<u>3,046,712</u>	<u>22,105,308</u>
Valores comerciales rotativos					
VCNs públicos	14,550,000	0	14,550,000	15,755,000	0
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	1,700,000	0
Banco General, S. A.	2,000,000	0	2,000,000	6,900,000	0
BAC International Bank, Inc	<u>9,080,000</u>	<u>0</u>	<u>9,080,000</u>	<u>2,600,000</u>	<u>0</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>25,630,000</u>	<u>0</u>	<u>25,630,000</u>	<u>26,955,000</u>	<u>0</u>
	<u>26,776,712</u>	<u>11,902,878</u>	<u>38,679,590</u>	<u>30,001,712</u>	<u>22,105,308</u>

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de crédito hasta por B/.114,500,000 (2020: B/.84,000,000) para capital de trabajo con plazo hasta de un año, cartas de crédito, financiamiento de equipo para arrendamiento y financiamiento a largo plazo para la compra de terrenos del Grupo. Pagos de capital con período de gracia de dos años con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2022 hasta 2028 (2020: Igual) e intereses anuales que fluctúan entre el 4% hasta 7.69%+FECI (2020: igual).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 2.125% hasta 3.8738% (2020: 3.25% hasta 5.5%).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Conciliación de los cambios en los pasivos con los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación:

	<u>Préstamos y valores comerciales</u>	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	52,107,020	44,592,885	7,499,451
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(1,388,137)
Abonos a obligaciones bancarias	(40,907,430)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	27,480,000	0	0
Emisión de bonos a largo plazo		15,393,000	0
Bonos redimidos		(8,000,081)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	279,388
Otros cargos	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>38,679,590</u>	<u>51,985,804</u>	<u>6,390,702</u>

	<u>Préstamos y Valores comerciales</u>	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Pasivos por arrendamientos</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	68,366,733	39,264,616	9,294,608
Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0	(2,101,667)
Abonos a obligaciones bancarias	(59,779,713)	0	0
Producto de obligaciones bancarias	43,520,000	0	0
Emisión de bonos a largo plazo		16,508,000	0
Bonos redimidos		(11,179,731)	0
Otros cambios:			
Reconocimiento de pasivos por arrendamientos	0	0	793,549
Otros cargos	0	0	(487,039)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>52,107,020</u>	<u>44,592,885</u>	<u>7,499,451</u>

La conciliación de los movimientos de las cuentas de patrimonio se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	28,880,557	23,558,985
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija de 6.25% y luego variable. Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	1,388,889	2,500,000
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Tasa fija (entre 5.25% y 6%)	20,000,000	11,616,807	9,686,591
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de dos años. La fecha de emisión inicio en el año 2008.	Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>87,000,000</u>	<u>10,099,551</u> <u>51,985,804</u>	<u>8,847,309</u> <u>44,592,885</u>
Desglose:	Vencimientos a un año		7,873,476	7,942,940
	Vencimientos a más de un año		<u>44,112,328</u>	<u>36,649,945</u>
			<u>51,985,804</u>	<u>44,592,885</u>

Durante el año 2021, se efectuó emisión de bonos por B/.15,393,000 (2020: B/.16,508,000) y la redención de bonos por de B/.8,000,081 (2020: B/.11,179,731).

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007 y CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, se resumen a continuación:

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representaba 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepagos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas en a cada día de pago de intereses durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de intereses.
- (c) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (d) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- (e) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consistan en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (f) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

Notas a los estados financieros consolidados

(g) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.3,071,428 (2021: Igual).

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentra debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán en doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., tiene asignado, como principal bien, son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Radisson Hotel Panama, antes Canal Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.1,111,111 (2021: Igual).

Emisión 2010

- (a) Los Bonos Rotativos se emitirán de forma nominativa bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Veinte Millones de balboas (B/.20,000,000). A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos Rotativos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos Rotativos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada fecha de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de que inicie cada período de interés. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A. Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2022 por la suma de B/.1,953,500 (2021: B/.2,069,786).

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrán emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2022 de B/.1,737,436 (2021: B/.1,747,758).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores, por actividad, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Viviendas	2,647,122	2,895,917
Hotelería	206,323	115,823
Restaurantes	649,668	341,313
Alquileres	169,400	163,799
Financiera	4,309	7,793
Otras	<u>64,174</u>	<u>690</u>
	<u>3,740,996</u>	<u>3,525,335</u>

(19) Pasivos por arrendamientos

El movimiento de los pasivos por arrendamientos se detalla a continuación:

	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Total 2021	Pasivo por Arrendamiento	Obligaciones "Leasing"	Total 2020
Saldo al inicio del año	5,936,192	1,563,259	7,499,451	6,931,000	2,363,608	9,294,608
Pagos	(551,010)	(837,127)	(1,388,137)	(507,769)	(1,593,898)	(2,101,667)
Aumentos	0	279,388	279,388	0	793,549	793,549
Cancelaciones	0	0	0	(527,828)	0	(527,828)
Ajustes al canon	0	0	0	40,789	0	40,789
Saldo al final del año	<u>5,385,182</u>	<u>1,005,520</u>	<u>6,390,702</u>	<u>5,936,192</u>	<u>1,563,259</u>	<u>7,499,451</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 5.75% y 6% (2020: entre 4.25% y 6.75%). Las tasas promedio de activos por derecho de uso entre 2% y 5% (2020: igual).

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas están incluidos en inmuebles, mobiliario y equipo, neto (nota 12):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Equipo pesado	2,095,702	4,539,512
Equipo rodante	426,894	499,750
Equipos menores	<u>66,032</u>	<u>66,032</u>
	2,588,628	5,105,294
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(1,285,541)</u>	<u>(2,578,938)</u>
Saldo al final del año	<u>1,303,087</u>	<u>2,526,356</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Gastos de personal

Los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Salarios	8,969,811	6,331,632
Décimo tercer mes	813,677	618,106
Vacaciones	875,862	617,666
Gastos de representación	678,048	591,433
Participación y otros incentivos	645,220	489,355
Comisiones	51,171	29,863
Seguro social	1,424,044	1,106,620
Prima de antigüedad	175,153	144,022
Seguro de vida y hospitalización	282,031	302,168
Otras	<u>922,671</u>	<u>1,984,926</u>
	<u>14,837,688</u>	<u>12,215,791</u>

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el gasto de personal por B/.14,837,688 (2020: B/.12,215,791) fue distribuido de la siguiente manera: B/.8,258,313 (2020: B/.6,266,264) a costos de construcción y B/.6,579,375 (2020: B/.5,949,527) a gastos de ventas, generales y administrativos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía 784 empleados permanentes (2020: 754).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,373,622 (2020: B/.1,376,040), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.2,821,681 (2020: B/.2,563,550) para estos propósitos (nota 15).

Plan de Opción de Compra de Acciones

Efectivo el 24 de julio de 2012, el Grupo celebró un contrato de fideicomiso con BG Trust, Inc., en la cual se establece un plan de reconocimiento para ejecutivos clave de las compañías del Grupo UNESA denominado "Plan de Participación de Acciones", que consiste en el otorgamiento de un derecho a recibir acciones comunes del Grupo cumplidos cinco (5) años contados a partir de la fecha del otorgamiento de este derecho, siempre y cuando el ejecutivo mantenga su relación laboral con el Grupo UNESA. La decisión de otorgar este derecho fue aprobada por el Comité Corporativo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo mantenía transferidas a BG Trust, Inc. 9,775 de las acciones asignadas a los ejecutivos bajo el referido Plan y que se mantienen como acciones en fideicomiso por un valor de B/.138,185.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2021, las acciones en tesorería representan 113,131 acciones (2020: 43,812 acciones) por un valor de B/.3,406,015 (2020: B/.1,065,029).

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Gastos de ventas, generales y administrativos

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de personal (nota 20)	6,579,375	5,949,527
Depreciación (nota 10,11 y 12)	2,527,418	2,750,763
Publicidad y promociones	798,968	808,971
Servicios públicos	1,256,555	1,001,155
Reparaciones y mantenimiento	2,135,824	1,247,079
Gastos bancarios	230,528	190,820
Alquileres	147,394	104,489
Gastos legales y notariales	984,645	698,687
Impuestos	1,277,936	984,165
Seguridad	842,174	845,657
Seguros	183,814	176,567
Servicios profesionales	629,667	531,447
Gastos de oficina	79,447	69,420
Gastos de viaje y viáticos	121,169	105,203
Comisión de tarjetas	33,570	32,479
Cuotas y suscripciones	56,493	37,429
Donaciones	37,064	58,657
Atenciones y cortesías	18,783	66,545
Gastos de manejo	111,826	90,799
Decoraciones	31,337	22,470
Capacitación y entrenamiento	16,122	20,845
Combustible y lubricantes	83,422	43,055
Otras	863,720	1,311,064
	<u>19,047,251</u>	<u>17,147,293</u>

(22) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

La tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas es del 25%.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, requiere que toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) determine como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%), o método de Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicable para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos DGI que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Las compañías del Grupo deben pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se determinó de conformidad con el método de tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo. 706, párrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo 706, párrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá.

Las subsidiarias Caribbean Franchise Development Corp., Constructora San Lorenzo, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Equipo Coamco, S. A., solicitaron a la Dirección General de Ingresos (DGI), la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el período terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 según el método tradicional. Todas las solicitudes de no aplicación del CAIR fueron aceptadas por la Dirección General de Ingresos mediante resoluciones aprobadas entre septiembre y octubre de 2020, y se concede autorización para determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para el período 2021.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no aplicación del CAIR presentada por la sociedad. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud, el impuesto sobre la renta por pagar al Tesoro Nacional será, en definitiva, aquel determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la sociedad podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotados estos recursos que la sociedad tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo de CAIR.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	2021		2020	
	Porcentaje	Monto	Porcentaje	Monto
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>15,346,193</u>		<u>5,063,597</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	3,836,548	25%	1,265,899
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(214,759)	(4%)	(201,806)
Ingresos no gravables	(6%)	(994,220)	(17%)	(888,832)
Ganancia de capital	(10%)	(1,458,070)	(16%)	(830,843)
Pérdidas en asociadas	5%	763,351	37%	1,914,748
Ajuste de consolidación, neto	0%	(5,982)	0%	(759)
Gastos no deducibles y otros	2%	<u>340,353</u>	5%	<u>258,757</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>15%</u>	<u>2,267,221</u>	<u>30%</u>	<u>1,517,164</u>

Precios de transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2015, adició el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se presenta en la nota 5 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2021 y 2020, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligada a cumplir con la presentación del informe correspondiente.

Otros impuestos

Además, los registros de algunas de las compañías están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

(23) Información por segmentos

El Grupo tiene segmentos reportables, como se describe a continuación, que son unidades estratégicas de negocios del Grupo. Las unidades estratégicas de negocio ofrecen diferentes productos y servicios, y se gestionan por separado debido a que requieren de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para cada una de las unidades estratégicas de negocios, el Ejecutivo Principal del Grupo examina los informes de gestión interna, por lo menos trimestralmente.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El siguiente resumen describe las operaciones de cada segmento sobre el que debe informarse:

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social, la venta de inmuebles comerciales y la venta y alquiler de equipo de construcción.
Hoteles	Desarrollo del negocio de hotelería.
Restaurante	Negocio de restaurantes que operan bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.
Locales comerciales	Alquiler de locales comerciales en el área metropolitana y el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.
Financiera	Otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente para el sector privado, gubernamental y jubilados.
Otras operaciones	Se incluyen dentro de esta categoría, los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

El rendimiento se mide basado en la utilidad neta del segmento, como se incluye en los informes de gestión internos, que son revisados por el Ejecutivo Principal del Grupo. La utilidad del segmento se utiliza para medir el desempeño, ya que la Administración considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación (cifras en miles de balboas):

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de Balboas)	Segmentos sobre los que debe informarse													
	Viviendas		Restaurantes		Hoteles		Locales Comerciales		Financiera		Otras Operaciones		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ventas de bienes y servicios	90,849	54,784	11,645	5,718	3,457	2,361	0	0	0	0	449	18	106,400	62,881
Ingresos por alquiler	0	0	0	0	0	0	3,806	3,849	0	0	0	0	3,806	3,849
Intereses ganados en financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	2,341	2,396	0	0	2,341	2,396
Total ingresos	90,849	54,784	11,645	5,718	3,457	2,361	3,806	3,849	2,341	2,396	449	18	112,547	69,126
Costos de las ventas	66,479	37,761	9,092	6,337	950	1,162	0	0	0	0	716	67	77,237	45,327
Costo de alquiler	0	0	0	0	0	0	1,440	1,339	0	0	0	0	1,440	1,339
Costo por actividades de financiamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	953	919	0	0	953	919
Total costos	66,479	37,761	9,092	6,337	950	1,162	1,440	1,339	953	919	716	67	79,630	47,585
Ganancia (pérdida) bruta en ventas	24,370	17,023	2,553	(619)	2,507	1,199	2,366	2,510	1,388	1,477	(267)	(49)	32,917	21,541
% de costo sobre ventas	73%	69%	78%	111%	27%	49%	38%	35%	41%	38%	159%	372%	71%	69%
Otros ingresos (egresos) operacionales:														
Otros ingresos operacionales	376	24	18	(1)	4	2	17	6	240	95	5	22	660	148
Total de otros ingresos	376	24	18	(1)	4	2	17	6	240	95	5	22	660	148
Gastos de ventas, generales y administrativos	8,933	6,752	1,458	1,807	3,923	4,608	638	413	701	847	229	58	15,882	14,285
Distribución de gastos corporativos	2,828	2,656	271	254	169	159	200	188	216	203	0	0	3,684	3,460
	11,761	9,408	1,729	1,861	4,092	4,767	838	601	917	1,050	229	58	19,566	17,745
Resultados de las actividades de operación	12,985	7,639	842	(2,481)	(1,581)	(3,566)	1,545	1,915	711	522	(491)	(85)	14,011	3,944
Costos de financiamiento, neto:														
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	371	236	98	134	0	151	168	184	239	288	144	0	1,020	993
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(984)	(672)	(150)	(172)	(1,186)	(1,164)	(229)	(305)	0	0	0	0	(2,549)	(2,313)
Amortización de costos de emisión de bonos	(94)	(96)	0	(4)	0	0	0	0	0	0	0	0	(94)	(100)
Dividendos ganados	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	2,951	2,540	2,957	2,540
Total de otros costos financieros, neto	(707)	(532)	(52)	(42)	(1,186)	(1,013)	(61)	(121)	245	288	3,095	2,540	1,334	1,120
Participación en la utilidad en asociadas, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	12,278	7,107	790	(2,523)	(2,767)	(4,579)	1,484	1,794	956	810	2,604	2,455	15,345	5,064
Impuesto sobre la renta														
Corriente	1,926	1,167	59	0	37	0	137	181	108	169	0	0	2,266	1,518
Diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1,926	1,167	59	0	37	0	137	181	108	169	0	0	2,266	1,518
Utilidad (pérdida) neta	10,352	5,940	731	(2,523)	(2,804)	(4,579)	1,347	1,613	848	641	2,604	2,455	13,079	3,546
Total activos	236,317	227,496	20,318	19,792	24,567	25,784	39,524	39,927	24,872	24,639	81,340	80,427	426,938	418,065
Total pasivos	76,254	77,709	6,606	7,344	28,137	28,298	4,014	5,224	1,591	1,990	22	15	116,624	120,580

Las ventas de bienes y servicios ocurren totalmente en el territorio de la República de Panamá

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(24) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por principales productos y líneas de servicios, así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Venta de viviendas	90,848,523	54,784,341
Restaurantes	11,645,373	5,717,653
Hoteles	3,457,358	2,360,804
Alquileres y zonas procesadoras	3,805,706	3,848,714
Financieros	2,340,608	2,396,544
Otras operaciones	<u>449,356</u>	<u>17,921</u>
	<u>112,546,924</u>	<u>69,125,977</u>

(25) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas (2020: B/.284,441).

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y un individuo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Basado en la información provista por los asesores legales, el caso fue fallado en contra de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.; no obstante, en la opinión de los abogados la demanda instaurada no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que la Compañía actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Development, S. A., por el uso indebido de una marca.

(26) Incentivos fiscales para actividades turísticas

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo cuentan con incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos y el impuesto sobre la renta.

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors, Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, "por la cual se declaran Zonas de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años del pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Inmobiliaria Sucasa, S. A. desarrolla la actividad de alquiler de galeras a través de Panexport, Zona Procesadora para la Exportación, la cual se encuentra exonerada del pago de todo tipo de impuestos, directos e indirectos, según Ley 25 de 1992 que crea las Zonas Procesadora para la Exportación. Con la aprobación de la Ley 32 de 5 de abril de 2011, se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas.

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación, se muestran los importes en libros y se revelan los valores razonables de los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye, ni revela información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación de su valor razonable.

	Valor en Libros <u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>2021</u> Valor razonable		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo, incluyendo equivalentes de efectivo	32,221,996	0	32,315,605	0	32,315,605
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	79,860,454	0	73,639,491	6,220,963	79,860,454
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>170,423</u>	<u>0</u>	<u>91,382</u>	<u>79,041</u>	<u>170,423</u>
	<u>112,252,873</u>	<u>0</u>	<u>106,046,478</u>	<u>6,300,004</u>	<u>112,346,482</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>90,665,394</u>	<u>0</u>	<u>78,144,399</u>	<u>11,866,729</u>	<u>90,011,128</u>
			<u>2020</u> Valor razonable		
	<u>Valor en Libros Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Depósitos a plazo fijo	26,778,651	0	26,681,759	0	26,681,759
Activos financieros medidos al valor razonable					
Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	76,109,096	0	69,003,792	7,105,304	76,109,096
Inversiones a valor a razonable con cambios en resultados	<u>136,220</u>	<u>0</u>	<u>48,351</u>	<u>87,869</u>	<u>136,220</u>
	<u>103,023,967</u>	<u>0</u>	<u>95,733,902</u>	<u>7,193,173</u>	<u>102,927,075</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales y bonos por pagar	<u>96,699,905</u>	<u>0</u>	<u>71,574,748</u>	<u>22,473,669</u>	<u>94,048,417</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, cuentas por pagar, gastos acumulados por pagar y depósitos recibidos de clientes se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen acciones por la suma de B/.4,889,360 (2020: B/.272,716) a su costo como una aproximación de valor razonable.

Para estas mediciones, el Grupo ha establecido un marco de control el cual incluye una revisión por parte de una unidad independiente de la Gerencia, la cual reporta directamente a la Junta Directiva. Esta unidad independiente tiene la responsabilidad sobre todas las mediciones de valor razonable significativas y regularmente revisa los datos de entrada no observables significativos y los ajustes realizados a tales valorizaciones, por parte de los terceros y se asegura que las valoraciones hayan sido desarrolladas conforme a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera. La revisión consiste en evaluar y documentar la evidencia obtenida de estos terceros que soporten las técnicas de valoración y el nivel de jerarquía de valor razonable en donde se ha clasificado.

(28) Gestión de riesgos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre las exposiciones del Grupo a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos del Grupo, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital del Grupo.

(i) Marco de administración de riesgos

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Grupo. La Junta Directiva, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo del Grupo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por el Grupo.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

La exposición del Grupo al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

La Administración ha establecido una política de crédito que establece que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le ofrezca los términos y condiciones de pagos y entrega de bienes. El examen del Grupo incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Se establecen límites de compras para cada cliente, lo que representa el importe máximo abierto sin necesidad de aprobación de la Junta de Directores; estos límites se revisan trimestralmente. Los clientes que no cumplan con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, la antigüedad del perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringidos, son monitoreados por la Administración y las ventas futuras a ellos se hacen sobre una base de prepago.

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías para las cuentas por cobrar comerciales ni otros saldos por cobrar.

El Grupo establece una provisión para pérdidas por deterioro que representa su estimación de las pérdidas crediticias esperadas en relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El principal componente de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

Las cuentas por cobrar clientes se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Clientes	7,770,372	7,515,508
Hipotecas	6,627,305	7,216,646
Préstamos personales	<u>10,640,158</u>	<u>9,660,957</u>
	25,037,835	24,393,111
Alquileres	537,849	702,926
Otras partes relacionadas	238,924	233,209
Varias	<u>942,502</u>	<u>1,550,479</u>
	<u>26,757,110</u>	<u>26,879,725</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Las cuentas por cobrar a clientes, hipotecas por cobrar y préstamos por cobrar neto, segregados por actividad, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Viviendas	6,919,113	6,684,235
Financiera	17,267,463	16,877,603
Hotelería	660,715	740,718
Otros	<u>190,544</u>	<u>90,555</u>
	<u>25,037,835</u>	<u>24,393,111</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de la venta de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la Nota 3 (i), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida en que los bancos efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios otorgados a sus clientes.

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
No vencidas	22,913,025	22,103,918
Vencidas a 30 días	697,142	842,917
Vencidas a 60 días	190,007	125,760
Vencidas a más de 90 días	<u>1,237,661</u>	<u>1,320,516</u>
	25,037,835	24,393,111
Alquileres	537,849	702,926
Otras partes relacionadas	238,924	233,209
Varias	942,502	1,550,479
Menos pérdida crediticia esperada	<u>(1,859,992)</u>	<u>(1,769,643)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>24,897,118</u>	<u>25,110,082</u>

El movimiento de la provisión por deterioro del valor relacionada con cuentas y préstamos por cobrar se muestra a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	1,769,643	1,570,077
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	518,660	598,429
Castigos	<u>(428,311)</u>	<u>(398,863)</u>
Saldo al final del año	<u>1,859,992</u>	<u>1,769,643</u>

La administración considera adecuado el saldo de la reserva para posibles cuentas de cobro dudoso y préstamos incobrables basada en la evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambio.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones [s con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

Administración del riesgo de liquidez

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventarios para mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2021</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	38,679,590	41,170,611	19,917,194	13,983,258	7,270,159
Bonos por pagar, saldo bruto	51,985,804	72,429,329	5,390,566	5,379,448	61,659,315
Pasivos por arrendamientos	6,390,702	7,016,588	604,453	459,105	5,953,030
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>18,995,289</u>	<u>18,995,289</u>	<u>11,581,108</u>	<u>7,414,181</u>	<u>0</u>
	<u>116,051,385</u>	<u>139,611,817</u>	<u>37,493,321</u>	<u>27,235,992</u>	<u>74,882,504</u>

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2020</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u>		<u>Más de un año</u>
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	52,107,020	58,741,941	11,273,214	20,355,201	27,113,526
Bonos por pagar, saldo bruto	44,592,885	59,932,468	5,278,893	5,175,354	49,478,221
Pasivos por arrendamientos	7,499,451	8,255,156	667,874	536,881	7,050,401
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>16,371,648</u>	<u>16,371,648</u>	<u>10,159,924</u>	<u>6,211,724</u>	<u>0</u>
	<u>120,571,004</u>	<u>143,301,213</u>	<u>27,379,905</u>	<u>32,279,160</u>	<u>83,642,148</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos del Grupo o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de los parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Los bonos por pagar están fijados principalmente a tasas variables, que se emiten en diversas series y plazos para administrar el riesgo de tasas de interés (véase la nota 17). Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se contratan a tasas fijas (véase la nota 16).

Administración de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia y los riesgos derivados de la Reforma

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios fundamentales en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. Debido a la naturaleza de su negocio, el balance del Grupo incluye pasivos financieros de corto plazo a tasa fija. Sin embargo, el Grupo cuenta con exposiciones IBOR (USD Libor únicamente) en sus instrumentos financieros, los cuales serán reformados o reemplazados.

El Comité de Tasas de Referencia Alternativas (ARRC, por sus siglas en inglés) fue establecido por la Reserva Federal de los Estados Unidos, para asegurar la exitosa transición de la tasa USD LIBOR a una tasa de interés alternativa. El ARRC está compuesto por entidades del sector privado –que participan en los mercados afectados por la USD LIBOR– y por otras entidades gubernamentales, incluyendo reguladores del sector financiero en los Estados Unidos. En mayo de 2021, el ARRC estipuló que la tasa USD LIBOR se continuará publicando hasta el 30 de junio de 2023 y estableció esta como fecha límite para culminar la modificación de los contratos que deben incluir el lenguaje de transición hacia la nueva tasa de referencia, que inicialmente se había establecido para finales de 2021.

Los principales riesgos a los que el Grupo está expuesto como consecuencia de la reforma IBOR son operativos. Tales riesgos operativos incluyen la actualización de términos contractuales y revisión de controles operativos relacionados con la Reforma. El riesgo financiero se limita predominantemente al riesgo de tasa de interés.

(29) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

Año terminado el 31 de diciembre:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
B/.0.23 por cada acción (2020: B/.0.49)	<u>1,264,207</u>	<u>2,753,676</u>

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(30) Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente a los accionistas dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, calculado como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad neta	13,078,972	3,546,433
Acciones en circulación	<u>5,549,253</u>	<u>5,618,572</u>
Utilidad básica por acción	<u>2.36</u>	<u>0.63</u>

(31) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada COVID-19, la cual se extendió como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Se reportaron casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ordenó el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación afectó la actividad económica del Grupo y la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados.

En la medida que la situación económica del país ha continuado evolucionando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2022. Basados en el entorno económico que teníamos al finalizar el cuarto trimestre de 2021, estimamos que los ingresos consolidados del Grupo alcanzarán la suma de B/.121.2 millones, lo que significaría un aumento de 7.68% frente al año anterior, y una utilidad neta de B/.13.6 millones, lo que significaría un aumento de 3.7% frente al año anterior. Esta proyección se actualizará trimestralmente con base a los resultados reales que se obtenga.

(32) Eventos subsecuentes

Alquiler con opción a compra de Hotel

El 10 de marzo de 2022, se envió el comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, informando como hecho relevante, que UNESA ha firmado un acuerdo de alquiler con opción a compra para el Hotel Playa Tortuga (subsidiaria: Sanno Investors Ltd.), con E Ventures LLC, que incluye una inversión económica importante en su infraestructura.

La operación será manejada a través del sistema operativo de gestión desarrollado por Jurny, Inc. empresa de tecnología hotelera que impulsa las operaciones y las experiencias modernas de los huéspedes para algunas de las marcas de hoteles independientes, de vacaciones y propiedades de alquiler excepcionales del mundo.

Préstamos por pagar

El 14 de febrero de 2022, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. canceló el préstamo con Banco General por el saldo remanente a la fecha de pago por B/.5,679,127, que mantenía un vencimiento en febrero de 2023. En su reemplazo, se obtuvo un nuevo financiamiento con el Banco General por el monto de B/.4,000,000, con un nuevo vencimiento el 15 de enero de 2032.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Caribbean Supply Management S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.	
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,033,678	0	22,033,678	10,291,137	8,369,803	999,155	0	178,811	104,507	0	534,175	0	115,847	0	6,867	0	628,683	804,693	
Depósito a plazo fijo	22,456,996	0	22,456,996	22,456,996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cuentas por cobrar:																			
Clientes	7,770,372	0	7,770,372	0	6,704,464	0	0	79,297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	519,998	466,613
Hipotecas	6,627,305	0	6,627,305	0	0	0	0	0	0	0	6,627,305	0	0	0	0	0	0	0	
Préstamos personales	10,640,158	0	10,640,158	0	0	0	0	0	0	0	10,640,158	0	0	0	0	0	0	0	
Compañías afiliadas	0	(78,421,960)	78,421,960	14,270,201	45,927,357	3,805,693	1,302,779	245,111	404,179	222,147	8,173,485	116,368	3,942	763,018	0	0	1,293,600	2,094,070	
Alquileres	537,849	0	537,849	0	0	537,849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Partes relacionadas	238,924	0	238,924	1,902	236,972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	
Varias	942,502	(5,199,671)	6,142,173	5,561,435	438,114	1,543	14,245	6,792	150	605	93,708	0	0	0	65	0	16,322	9,194	
	26,757,110	(63,621,631)	110,378,741	19,833,538	53,306,907	4,145,085	1,317,024	331,200	404,329	222,752	25,534,866	116,368	3,942	763,018	65	0	1,829,920	2,569,927	
Menos reserva para cuentas de dudoso cobro	(1,859,992)	0	(1,859,992)	0	(34,476)	(155,788)	0	0	0	0	(1,536,087)	0	0	0	0	0	(131,928)	(1,713)	
Cuentas por cobrar, neto	24,897,118	(63,621,631)	108,518,749	19,833,538	53,272,431	3,989,297	1,317,024	331,200	404,329	222,752	23,998,779	116,368	3,942	763,018	65	0	1,697,992	2,568,214	
Inventarios:																			
Unidades de viviendas terminadas	37,281,584	0	37,281,584	0	37,281,584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costo de construcciones en proceso	51,984,213	0	51,984,213	0	50,890,425	1,093,788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terrenos	5,816,000	0	5,816,000	0	5,816,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Materiales, equipos y repuestos	2,814,525	0	2,814,525	0	1,493,219	0	0	10,266	0	0	0	0	0	0	0	0	1,321,040	0	
Viveros, bebidas y suministros	233,513	0	233,513	0	27,465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206,046	
Otros	340,373	0	340,373	0	188,458	0	0	0	0	0	0	0	24,919	3,577	0	0	0	123,419	
Total de inventarios	98,270,208	0	98,270,208	0	95,487,151	1,093,788	0	10,266	0	0	0	0	24,919	3,577	0	0	1,321,040	329,467	
Inversiones en acciones	80,030,877	(5,777,737)	85,808,614	85,662,262	79,040	0	0	0	0	0	67,312	0	0	0	0	0	0	0	
Propiedades de inversión, neto	111,968,262	0	111,968,262	0	77,208,625	33,914,803	0	0	0	0	282,135	0	0	0	0	0	562,699	0	
Adelanto para compra de terrenos	14,867,105	0	14,867,105	0	14,867,105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Equipos en arrendamiento, neto	2,219,706	0	2,219,706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,219,706	0	
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	39,481,806	(84,605)	39,566,411	0	22,802,391	221,788	0	5,107	0	0	93,251	0	15,554	0	2,882	0	1,878,926	14,546,512	
Activos por derecho de uso	5,322,305	0	5,322,305	0	2,003,698	0	0	0	0	0	422,319	0	0	0	0	0	0	2,896,288	
Otros activos	5,389,960	0	5,389,960	138,311	3,309,371	141,415	1,980	84,821	2,666	55,395	225,128	5,044	23,361	57	63,138	34,963	333,664	970,626	
Total de activos	426,938,021	(69,483,973)	516,421,994	138,382,244	277,399,615	40,360,246	1,319,004	610,205	511,502	279,147	25,622,999	121,412	183,623	766,652	72,952	34,963	8,642,710	22,115,800	

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

Pasivos	Total			Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S. A.	Distribuidores Consolidados S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours S. A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S. A.	Servicios Generales Sucasa S. A.	Delta Restaurant Franchise S. A.	Equipos Coamco S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.	
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total															
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	38,679,590	0	38,679,590	0	38,679,590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	2,422,553	0	2,422,553	0	2,422,553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar:																		
Proveedores	3,740,996	0	3,740,996	0	2,709,778	169,400	0	81,964	0	0	4,309	0	498	0	0	120,050	673,285	
Compañías afiliadas	0	(78,398,917)	78,398,917	9,879,712	9,690,642	7,315,873	184,945	591,528	119,498	175,193	21,577,469	135,952	245,657	857,464	34,983	10,245,353	17,192,506	
Otras	5,227,063	0	5,227,063	29,948	3,853,446	96,271	0	36,384	0	1,759	901,307	0	3,315	0	0	4,168	300,400	
Total de cuentas por pagar	8,968,059	(78,398,917)	87,366,976	9,909,660	16,253,866	7,581,544	184,945	689,876	119,498	176,952	22,483,085	135,952	249,470	857,464	34,983	10,369,571	18,166,191	
Gastos acumulados por pagar	3,009,656	0	3,009,656	0	1,564,762	43,419	0	231,969	15,661	110,464	200,240	0	16,866	0	0	274,199	552,076	
Ingresos diferidos	179,180	0	179,180	0	33,429	0	0	104	0	0	53,710	0	0	0	0	91,937	0	
Dividendos por pagar	0	(5,222,715)	5,222,715	0	2,687,911	387,332	0	0	0	87	665,926	0	0	0	0	51,232	1,430,227	
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	278,539	0	278,539	0	269,137	3,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,448	0	
Depósitos recibidos de clientes	4,169,090	0	4,169,090	0	3,769,872	145,533	0	0	0	0	2,338	0	0	0	0	197,746	53,801	
Pasivos por arrendamientos	8,390,702	0	8,390,702	0	2,823,414	0	0	0	0	0	429,280	0	0	0	0	103,488	3,034,520	
Impuesto sobre la renta por pagar	147,392	0	147,392	0	120,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,392	
Bonos por pagar:																		
Valores emitidos	51,985,804	0	51,985,804	0	51,985,804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prima neta, de costos de emisión	393,623	0	393,623	0	393,623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bonos por pagar, neto	52,379,427	0	52,379,427	0	52,379,427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de pasivos	116,624,188	(83,621,632)	200,245,820	9,909,660	121,003,961	6,161,782	184,945	921,949	135,159	287,503	23,834,579	135,952	266,336	857,464	34,983	11,093,621	23,264,007	
Patrimonio																		
Acciones comunes tipo "A"	12,814,874	(5,146,970)	17,961,844	12,471,045	911,818	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	2,183,069	
Acciones comunes tipo "B"	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acciones en tesorería, al costo	(3,406,015)	0	(3,406,015)	(3,406,015)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Utilidades capitalizadas por subsidiaria	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ganancia no realizada sobre inversiones	64,957,968	0	64,957,968	64,924,852	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,807,961	32,341,841	952,103	(310,462)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	0	(2,383,054)	(3,168,087)	
Impuesto complementario	(1,492,835)	0	(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(680)	0	(7)	0	(67,857)	(163,189)	
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	310,236,090	(5,940,084)	316,176,174	128,472,584	156,395,654	32,198,464	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	0	(2,450,911)	(1,148,207)	
Participación no controladora	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de patrimonio	310,313,833	(5,862,341)	316,176,174	128,472,584	156,395,654	32,198,464	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	0	(2,450,911)	(1,148,207)	
Total de pasivos y patrimonio	428,938,021	(89,483,973)	516,421,994	138,382,244	277,399,615	40,360,246	1,319,004	610,205	511,502	278,147	25,622,899	121,412	183,623	766,652	34,983	8,642,710	22,115,800	

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacation Panama Tours S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S.A.	Servicios Generales Sucasa S.A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Coamco S.A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios	106,400,610	(5,805,140)	112,205,750	0	90,659,486	0	0	3,366,707	227,602	1,054,165	0	0	143,490	0	16,716	0	3,860,963	12,854,621
Ingresos por alquiler	3,805,706	0	3,805,706	0	318,323	3,487,895	0	0	0	0	1,488	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre préstamos	2,340,608	0	2,340,608	0	0	0	0	0	0	0	2,340,608	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	112,546,924	(5,805,140)	118,352,064	0	90,978,809	3,487,895	0	3,368,707	227,602	1,054,165	2,342,096	0	143,490	0	16,716	0	3,860,963	12,854,621
Costo de las ventas	77,236,915	(5,770,179)	83,007,094	0	66,821,746	0	0	3,367,110	229,393	1,054,165	0	0	131,034	0	12,271	0	2,128,368	9,263,007
Costos de alquiler	1,439,576	0	1,439,576	0	0	1,439,576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos por actividades de financiamiento	953,342	0	953,342	0	0	0	0	0	0	0	953,342	0	0	0	0	0	0	0
Total costos	79,629,833	(5,770,179)	85,400,012	0	66,821,746	1,439,576	0	3,367,110	229,393	1,054,165	953,342	0	131,034	0	12,271	0	2,128,368	9,263,007
Generación (pérdida) bruta en ventas	32,917,091	(34,961)	32,952,052	0	24,156,063	2,048,319	0	1,597	(1,791)	0	1,388,754	0	12,456	0	4,445	0	1,752,595	3,591,614
Otros ingresos (egresos) de operaciones:																		
Ingresos de compañías afiliadas	0	(1,405,741)	1,405,741	0	1,405,741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos operacionales	660,533	0	660,533	4,963	308,930	17,014	0	375	0	(187)	240,276	0	0	0	0	0	88,179	20,983
Total de otros ingresos	660,533	(1,405,741)	2,066,274	4,963	1,714,671	17,014	0	375	0	(187)	240,276	0	0	0	0	0	88,179	20,983
Gastos de ventas, generales y administrativos	19,565,911	(81,483)	19,647,394	481,529	13,465,767	633,074	0	294,787	0	0	1,118,099	0	103,711	0	85,412	0	1,356,139	2,108,876
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egresos de compañías afiliadas	0	(1,383,147)	1,383,147	0	176,120	150,000	0	0	0	0	325,000	0	0	0	0	0	54,087	677,930
Resultados de las actividades de operación	14,011,713	23,928	13,987,785	(476,566)	12,226,847	1,282,259	0	(292,815)	(1,791)	(187)	165,931	0	(91,255)	0	(80,967)	0	410,538	825,791
Costos financieros, neto:																		
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	1,019,779	0	1,019,779	1,019,779	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses sobre financiamientos bancarios	(1,455,194)	0	(1,455,194)	0	(1,174,544)	0	0	0	0	0	(674)	0	0	0	0	0	(247,931)	(32,045)
Intereses sobre bonos	(1,093,452)	0	(1,093,452)	0	(723,656)	(228,676)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(23,525)	(117,593)
Amortización de costos de emisión de bonos	(93,755)	0	(93,755)	0	(93,755)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos ganados	2,957,102	(3,200,675)	6,157,977	6,152,319	0	0	0	0	0	0	5,658	0	0	0	0	0	0	0
Total de costos financieros, neto	1,334,480	(3,200,675)	4,535,355	7,172,098	(1,991,957)	(228,676)	0	0	0	0	4,984	0	0	0	0	0	(271,458)	(148,638)
Participación en la utilidad (pérdida) en asociada, neta de impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	15,346,193	(3,176,947)	18,523,140	6,695,532	10,234,890	1,053,583	0	(292,815)	(1,791)	(187)	190,915	0	(91,255)	0	(80,967)	0	139,082	676,153
Impuesto sobre la renta estimado	2,267,221	0	2,267,221	0	1,872,006	136,715	0	390	0	0	107,565	0	0	0	0	0	53,998	96,547
Impuesto sobre la renta diferido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Utilidad (pérdida) atribuible a:																		
Propietarios del Grupo	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de utilidad (pérdida)	13,078,972	(3,176,947)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	916,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidores Consolidados S.A.	Constructora Corona, S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacation Panama Tours S.A.	Desarrollo Agrícola Tierra Adentro S.A.	Servicios Generales Sucasa, S.A.	Caribbean Supply Management, S. A. y Subsidiaria	Delta Restaurant Franchise S.A.	Equipos Cosmco, S.A.	Caribbean Franchise Developmen Corp.
Contribuciones y distribuciones a los accionistas																		
Acciones comunes Tipo A:																		
Saldo al inicio y final del año	12,814,874	(5,075,252)	17,890,126	12,471,045	840,100	10,100	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	1,200,000	0	0	0	0	2,183,069
Acciones comunes Tipo B:																		
Saldo al inicio y final del año	14,172,858	0	14,172,858	14,172,858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado:																		
Saldo al inicio y final del año	0	(71,718)	71,718	0	71,718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería:																		
Saldo al inicio	(1,065,029)	0	(1,065,029)	(1,065,029)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra de acciones	(2,354,884)	0	(2,354,884)	(2,354,884)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de acciones	13,898	0	13,898	13,898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al inicio y final del año	(3,406,015)	0	(3,406,015)	(3,406,015)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades capitalizadas por subsidiarias:																		
Saldo al inicio y final del año	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones:																		
Saldo al inicio y final del año	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada sobre inversiones:																		
Saldo al inicio	61,600,988	0	61,600,988	61,567,672	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Valuación de inversiones en acciones	3,358,980	0	3,358,980	3,358,980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al inicio y final del año	64,957,968	0	64,957,968	64,924,852	0	0	0	0	0	0	33,116	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)																		
Saldo al 1 de enero de 2021	210,687,282	(1,548,248)	212,235,530	34,899,830	150,412,096	27,787,411	952,103	(17,277)	328,178	(19,040)	959,723	(23,880)	(1,191,458)	(90,805)	0	0	(3,221,508)	1,460,158
Utilidad (pérdida) neta	13,078,972	(3,176,847)	16,255,919	6,695,532	8,362,884	918,868	0	(293,205)	(1,791)	(187)	83,350	0	(91,255)	0	(80,967)	0	85,084	579,606
Total de las utilidades integrales del periodo	223,766,254	(4,725,195)	228,491,449	41,595,362	158,774,980	28,704,279	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	1,043,073	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(3,136,425)	2,039,764
Dividendos declarados	(1,264,207)	3,200,875	(4,465,082)	(1,275,893)	(2,700,000)	(283,937)	0	0	0	0	(205,252)	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	222,502,047	(1,524,320)	224,026,367	40,319,469	156,074,980	28,420,342	952,103	(310,482)	326,387	(19,227)	837,821	(23,880)	(1,282,713)	(90,805)	(80,967)	0	(3,136,425)	2,039,764
Escisión en la inversión:																		
Saldo al inicio y final del año	0	0	0	0	532,981	3,921,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	753,371	(5,207,851)
Impuesto complementario																		
Saldo al inicio	(1,491,040)	0	(1,491,040)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,173)	(660)	0	(7)	0	0	(66,362)	(163,189)
Aumento	(1,795)	0	(1,795)	0	0	0	0	0	0	0	(300)	0	0	0	0	0	(1,495)	0
Saldo al inicio y final del año	(1,492,835)	0	(1,492,835)	0	(1,089,737)	(153,477)	0	(1,262)	(44)	(129)	(16,473)	(660)	0	(7)	0	0	(67,857)	(163,189)
Total del patrimonio atribuible a los propietarios	310,236,090	(5,940,084)	316,176,174	128,472,584	155,862,673	28,276,965	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	(80,967)	0	(3,204,282)	4,059,644
Participación no controladora																		
Acciones comunes:																		
Saldo al inicio y final del año	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas:																		
Saldo al 1 de enero de 2021	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	35,541	35,541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora al final del año	77,743	77,743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	310,313,833	(5,862,341)	316,176,174	128,472,584	155,862,673	28,276,965	1,134,059	(311,744)	376,343	(9,356)	1,788,320	(14,540)	(82,713)	(90,812)	(80,967)	0	(3,204,282)	4,059,644

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), presenta el estado de situación financiera con los elementos de activo y patrimonio, en cero, debido a que la información financiera del Fideicomiso solo mantiene cuentas de orden relacionadas a las garantías que respaldan las obligaciones por la cual fue constituido el Fideicomiso, las cuales están reveladas en las notas explicativas.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

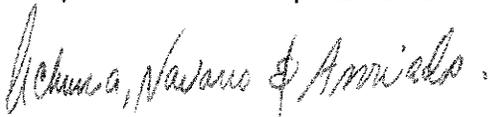
Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



18 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo	-	-
Total de activo	<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio	-	-
Total de patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad anónima incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), (en adelante, el “Fideicomitente”) y BG Trust, Inc., como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05), mediante Escritura Pública No.26,933 de fecha 29 de diciembre de 2005 y modificada mediante Escritura Pública No.11,177 de fecha 30 de mayo de 2011, ambas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá y debidamente inscrita en el Registro Público en el Folio No.650 de la Sección de Fideicomisos (el “Fideicomiso”), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.10,000,000, que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.35-11 del 8 de febrero de 2011, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.10,000,000 con vencimiento el 16 de febrero de 2023, emitidas en forma nominativas registradas (sin cupones) y constan de una sola serie con denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA).

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por bienes y derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre la Finca propiedad de Hoteles del Caribe, S.A., como el Garante Hipotecario (Ver Nota No.4).
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de la póliza de seguro de incendios cedida o endosada a favor de BG Trust, Inc., el cual debe ser por una suma no menor del 80% del valor de las mejoras.
- Fianzas solidarias (Ver Nota No.5).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.17,500,000 (2020: B/.17,500,000), los cuales están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

El Prospecto Informativo de la Emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05) Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.2. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

4. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario sobre la Finca No.230,160 inscrita al documento 555,836 de la Sección de la Propiedad del Registro Público de Propiedad del Garante Hipotecario (la "Finca"), la cual consiste en edificaciones y mejoras construidas sobre la Finca No.158012 de la Sección de Propiedad del Registro Público de propiedad de la Nación propiedad del Garante Hipotecario con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos.

La Finca en garantía tienen un valor de venta rápida de B/.20,250,000 (2020: B/.22,500,000), según informes de los evaluadores AIR Avalúos, S.A., de fecha 7 de mayo de 2021 (2020: según informes de los evaluadores AIR Avalúos, S.A., de fecha de 9 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2021, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Finca	<u>17,500,000</u>	<u>17,500,000</u>

5. Fianzas solidarias

La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fidores: Unión Nacional de Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del Caribe, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0032-GTIA-05)
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

7. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 18 de marzo de 2022.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Activos y Patrimonio	4
Estado de Ingresos y Gastos	5
Estado de Cambios en los Activos Netos	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 13

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

FIDEICOMISO DE GARANTÍA

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)

ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) administrado por Banistmo Investment Corporation S.A., que comprenden el estado de activos y patrimonio al 31 de diciembre de 2021, y el estado de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) administrado por Banistmo Investment Corporation S.A., por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) administrado por Banistmo Investment Corporation S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo con las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

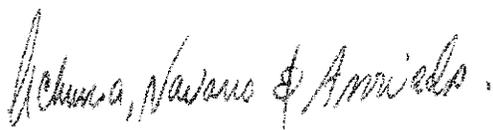
Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



14 de febrero de 2022
Panamá, República de Panamá

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
 SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
 ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Estado de Activos y Patrimonio
 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en balboas)

Activos	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes			
Depósitos en banco	4	<u>230,742</u>	<u>229,821</u>
Total de activos, netos		<u>230,742</u>	<u>229,821</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		232,349	232,349
Déficit acumulado		<u>(1,607)</u>	<u>(2,528)</u>
Total de patrimonio		<u>230,742</u>	<u>229,821</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses	<u>921</u>	<u>917</u>
Total de ingresos	<u>921</u>	<u>917</u>
Gastos:		
Impuesto de ITBMS	-	2
Cargos bancarios	<u>-</u>	<u>25</u>
Total de gastos	<u>-</u>	<u>27</u>
Utilidad neta	<u><u>921</u></u>	<u><u>890</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes del</u> <u>Fideicomitente</u>	<u>Déficit</u> <u>acumulado</u>	<u>Total de</u> <u>patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	232,349	(3,418)	228,931
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>890</u>	<u>890</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	232,349	(2,528)	229,821
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>921</u>	<u>921</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>232,349</u>	<u>(1,607)</u>	<u>230,742</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
 SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
 ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		921	890
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(921)	(917)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses cobrados		<u>921</u>	<u>917</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		<u>921</u>	<u>890</u>
Aumento neto de efectivo		921	890
Efectivo al inicio del año		<u>229,821</u>	<u>228,931</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>230,742</u></u>	<u><u>229,821</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), (como Fideicomitente) y Banistmo Investment Corporation S.A., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso 3028, mediante Escritura Pública No.16,815 de fecha 31 de julio de 2007, modificada mediante Escritura Pública No.24,270 del 12 de noviembre de 2007 y Escritura Pública No.3,969 del 8 de febrero de 2013, todas de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.12,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse al Capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S.A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 de 26 de octubre de 1993 y resolución SBP-FID-A-0052-2018 de 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.270-06 del 30 de noviembre de 2006, y modificaciones a los términos y condiciones mediante Resoluciones CNV 65-07 del 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 de 20 de diciembre de 2012, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.12,000,000, emitidos bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de B/.12,000,000, emitidos en Series y en denominaciones o múltiplos de B/.1,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en la cuenta fiduciaria (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios (Ver Nota No.5) y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.

Al 31 de diciembre de 2021, la Cobertura de Garantía representa el 158%, la cual resulta de dividir los activos y el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costo histórico.

2.2. Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. El Fideicomiso presenta en el estado de activos y patrimonio sus activos clasificados como corrientes

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce (12) meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.2. Derechos sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por el valor en garantía de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Derecho sobre pólizas y fianzas

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguro.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ingresos y gastos cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo son pagados por el Fideicomitente al Fiduciario y se calculan con base en tarifas establecidas de acuerdo al Contrato de Fideicomiso.

3.6. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en banco se detallan así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Depósitos en banco	<u>230,742</u>	<u>229,821</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

5. Derechos sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, Sanno Investor LTD. con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Al 31 de diciembre de 2021, los derechos sobre bienes inmuebles se componen de la siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Derechos sobre bienes inmuebles garantizado hasta:	<u>12,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Valor de venta rápida sobre bienes inmuebles en garantía:	<u>15,750,000</u>	<u>15,750,000</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fiduciario mantiene en cuentas de orden sobre bien inmueble a su favor por la suma de B/.12,000,000, a fin de garantizar el pago y el fiel cumplimiento de la obligación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de venta rápida al 31 de diciembre de 2021 de B/.15,750,000 (2020: B/.15,750,000) según informes de los Avaluadores AIR Avalúos, S.A., con fecha del mes de febrero del año 2020.

6. Derecho sobre pólizas y fianzas

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso mantiene en cuentas de orden derechos sobre pólizas de seguro de incendio, a su favor hasta por la suma de B/.14,000,000.00.

7. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

8. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia Fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

9. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

9. Contingencias

Actualmente el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación legal o financiera.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)
ADMINISTRADO POR BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

10. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia del Fiduciario el 14 de febrero de 2022.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que
su contenido será puesto a disposición del público inversionista
y del público en general".

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado el estado financiero del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228), (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

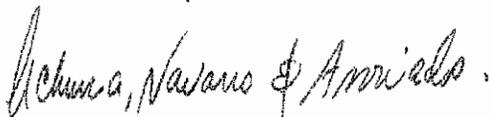
Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



21 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo			
Derechos real de hipoteca	5	<u>54,624,502</u>	<u>35,332,216</u>
Total de activo		<u>54,624,502</u>	<u>35,332,216</u>
Patrimonio:			
Aportes del Fideicomitente		<u>54,624,502</u>	<u>35,332,216</u>
Total de patrimonio		<u>54,624,502</u>	<u>35,332,216</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del Fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019		35,332,216	35,332,216
Retiros al patrimonio	3.4.	-	-
Aportes al patrimonio	3.3.	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020		35,332,216	35,332,216
Retiros al patrimonio	3.4.	(6,102,998)	(6,102,998)
Aportes al patrimonio	3.3.	25,395,284	25,395,284
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>54,624,502</u>	<u>54,624,502</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el “Fideicomitente Emisor”), y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP12 – 228), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.31,909 de 21 de diciembre de 2012 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: la emisión de bonos corporativos rotativos hasta B/.45,000,000, cuyo registro y oferta pública fueron autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.277-12 de 14 de agosto de 2012, y resolución No.404-12 de 05 de diciembre de 2012.

La administradora es MMG Trust, S.A. (“Agente Fiduciario”) es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No. 11-98 de 16 de septiembre de 1998, y Resolución SBP-FID-A-0044-2018 de 29 de enero de 2018.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984, y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía, están compuestos por:

- Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo (Ver Nota No.4)
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.54,624,502 (2020: B/.35,332,216) de los cuales la suma de B/.54,624,502 (2020: B/.35,332,216) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2021, la Cobertura de Garantía representa el 189%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP12 - 228) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del fiduciario, según se indica en la Escritura Publica donde consta la primera hipoteca y anticresis.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.3. Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio de los Fideicomisos conforme se reciben.

3.4. Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, el cual se reconoce como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en banco se componen de lo siguiente

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Depósito en banco	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante el año 2019 no se han entregado sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario. El día 12 de septiembre de 2019 se devuelven al Fideicomitente Emisor las sumas de dinero en efectivo por un monto de B/.476,600.

No se entregaron durante el año 2021 y 2020 sumas de dinero en efectivo al Agente Fiduciario para formar parte de los bienes fiduciarios.

5. Derechos real de hipoteca

Los Derechos Hipotecarios y Anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario: (Desarrollos Castilla, S.A.), por un valor de B/.28,266,000.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Derechos real de hipoteca	<u>54,624,502</u>	<u>35,332,216</u>

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.54,624,502 (2020: B/.35,332,216) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. de fechas abril 2021, mayo 2021 y agosto 2021 (2020: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Escritura de compraventa con fechas de enero 2015 y junio 2016).

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP12 - 228)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2022.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que
su contenido será puesto a disposición del público inversionista
y del público en general"

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
(TP11 - 169)**

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

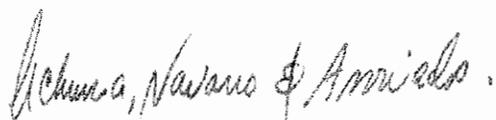
Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es insuficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



21 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo:			
Derecho real de hipoteca	4	<u>24,749,006</u>	<u>22,690,584</u>
Total de activo		<u>24,749,006</u>	<u>22,690,584</u>
Patrimonio:			
Aportes del Fideicomitente		<u>24,749,006</u>	<u>22,690,584</u>
Total de patrimonio		<u>24,749,006</u>	<u>22,690,584</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>Aportes del Fideicomitente</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019		22,690,584	22,690,584
Retiros al patrimonio	3.3.	-	-
Aportes al patrimonio	3.4.	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020		22,690,584	22,690,584
Retiros al patrimonio	3.3.	(875,000)	(875,000)
Aportes al patrimonio	3.4.	2,933,422	2,933,422
Saldo al 31 de diciembre de 2021		24,749,006	24,749,006

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

1. Información general

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente Emisor") y MMG Trust, S.A., como Agente Fiduciario (TP11 – 169), constituyeron el Fideicomiso de Garantía mediante Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar con los bienes que mantienen, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de: a) la emisión de bonos corporativos rotativos de hasta B/.20,000.000, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución CNV No.495-10 de 26 de noviembre de 2010.

La Administradora es MMG Trust, S.A. ("Agente Fiduciario") es una sociedad anónima organizada y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio Fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No.11-98 de 16 de septiembre de 1998, y resolución SBP-FID-A-0044-2018 del 29 de enero de 2018.

El negocio de Fideicomiso en Panamá está regulado mediante la ley No.1 del 5 de enero de 1984 y la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Los bienes del Fideicomiso de garantía, están compuestos por:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y/o el Garante Hipotecario y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.4).
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendios de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario.

El total del Patrimonio del Fideicomiso es de B/.24,749,006 (2020: B/.22,690,584) de los cuales la suma de B/.24,749,006 (2020: B/.22,690,584) están conformados por el derecho real de hipoteca a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.4.

Al 31 de diciembre de 2021, la Cobertura de Garantía representa el 233%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 24, Ciudad de Panamá República de Panamá.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (TP11 - 169) (MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario) al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera de acuerdo a las políticas contables de la Fiduciaria, por el monto o valor de mercado de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario según indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.3. Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósito en banco, derecho real de hipoteca y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.4. Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato del Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Derecho real de hipoteca

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario MMG Trust, S.A., sobre bienes inmuebles del Fideicomitente y/o del Garante Hipotecario (Caribbean Franchise Development Corp.), por un valor de B/.18,984,000.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.24,749,006 (2020: B/.22,690,584) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Escritura de compraventa No.8652 con fechas de abril 2021 y abril 2011 (2020: según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. y Escritura de compraventa No.8652 con fechas de diciembre 2010, abril 2011, noviembre 2011, septiembre 2012, marzo 2013 y mayo 2018).

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Derecho real de hipoteca	<u>24,749,006</u>	<u>22,690,584</u>

5. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes el Fideicomiso constituido conforme a la Ley que generan rentas gravables. El Fideicomiso constituido de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso no generó renta gravable.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (TP11 - 169)
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

6. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema del Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

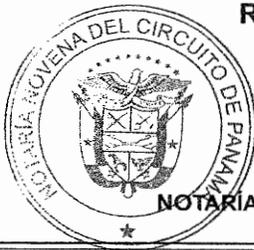
7. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por el Comité de la Fiduciaria el 21 de marzo de 2022.



=====DECLARACIÓN JURADA=====

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los cuatro (4) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022).

- **TATIANA PITY BETHANCOURT**, Notaria Pública novena Del Circuito De Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos siete- ciento uno (8-707-101).

Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – trescientos ochenta y cinco (8-232-385).

DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-dos mil doscientos setenta y cuatro (8-753-2274),

FRANCISCO JOSE LINARES FERRER, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- trescientos treinta y dos- ciento treinta y seis (8-332-136), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero y Secretario respectivamente de **UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA)**, sociedad anónima inscrita a la ficha veintiocho mil setecientos cinco (28,705), rollo mil cuatrocientos treinta y nueve (1439), imagen veinticinco (25) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:— a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de Enero al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veintiuno (2021). —b.) Que los juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.— c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra

información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

—d.) Que los firmantes:—d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;—d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.— d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.— d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.- e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias lo siguiente:—e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Unión Nacional Empresas, S.A. (UNESA), y subsidiarias para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.— e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias.—f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.—Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.—Advertí a los comparecientes que copia de esta escritura debe registrarse y leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **GABRIEL DE LEÓN LORENZO**, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cuarenta y tres- trescientos sesenta y uno (8-243-361) y **MIRNA**



REPUBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA DE PANAMÁ



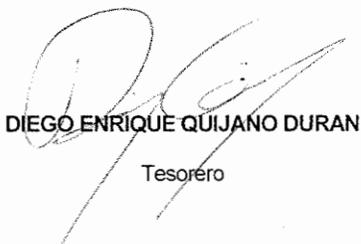
UNESA

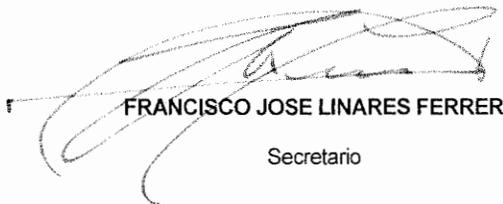
NOTARIA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

3

NORA MENDEZ SANCHEZ, con cédula de identidad personal número cuatro- ochenta y dos-
novecientos ochenta y dos (4-82-982), ambos panameños, mayores de edad, solteros, vecinos
de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron
conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy
fe.


GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN
Presidente y Gerente General


DIEGO ENRIQUE QUIJANO DURAN
Tesorero


FRANCISCO JOSE LINARES FERRER
Secretario


GABRIEL DE LEÓN LORENZO


MIRNA NORA MENDEZ SANCHEZ


TATIANA PITY BETHANCOURT



MARIA HERNANDEZ



INFORME DE
CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
17 de febrero de 2022

Moody's Local

CALIFICACIÓN*

UNION NACIONAL DE EMPRESAS,
S.A. (UNESA) Y SUBSIDIARIAS

Calificación: A-
País: PA

(*) La nomenclatura "pa" refleja riesgos solo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones asignadas, ver Anexo I.

Layla Kanelj
VP Senior Credit Officer / Rating Manager
layla.kanelj@moody's.com

Ana Lorena Carrizo
VP - Senior Analyst / Manager
ana.lcarrizo@moody's.com

Indu Tapan
Analyst
indu.tapan@moody's.com

Caetano Corrao
Associate Analyst
caetano.corrao@moody's.com

SERVICIO AL CLIENTE

Phone: 507 201 2700

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y Subsidiarias

Resumen

Moody's Local ratifica la categoría A-_{pa} otorgada como Emisor a Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias (en adelante, UNESA o el Grupo). Cabe indicar que Moody's Local retira la presión que mantenía sobre la calificación de UNESA producto de la evolución favorable en la generación del Grupo a lo largo de los últimos periodos evaluados, en línea con la recuperación gradual de la economía.

La calificación asignada se sustenta en la trayectoria y fortaleza operativa del Grupo, siendo un importante participante en diversos sectores de la economía panameña, principalmente en construcción y venta de viviendas a personas de ingresos medios y bajos a través de su subsidiaria SUCASA, una de las principales empresas de este sector. Asimismo, recoge la experiencia del Directorio y Plana Gerencial en el rubro de construcción y venta de viviendas, y el respaldo de los accionistas con el Grupo. Del mismo modo, la calificación considera las alternativas de liquidez con la que cuenta el Grupo para hacerle frente a sus obligaciones, las cuales incluyen saldos importantes en Depósitos a Plazo Fijo, así como inversiones en instrumentos de renta variable que podrían servir como colateral para obtener financiamiento. Lo anterior se complementa con las distintas fuentes de financiamiento que poseen, siendo su subsidiaria SUCASA un importante participante del mercado de capitales panameño a través de la colocación de VCN's y Bonos Corporativos. Cabe mencionar que los distintos Programas de Bonos Corporativos de SUCASA cuentan con garantías tangibles y la fianza solidaria de UNESA. Moody's Local califica el Primer, Segundo y Tercer Programa de Bonos Corporativos de SUCASA, asignando una calificación A-_{pa}, así como también los Programas de Valores Comerciales Negociables, los mismos que ostentan una categoría ML 2-_{pa}.

Sin perjuicio de lo antes indicado, la calificación se encuentra limitada por los riesgos inherentes al principal sector en que se desenvuelve el Grupo (construcción y venta de viviendas) y su correlación con los ciclos económicos del país. En este sentido, se observó una presión en los costos operativos y los precios de venta de las viviendas, asociado a la situación económica actual y el impacto que ha tenido en la capacidad de compra de los clientes¹, a lo que se suma la mayor competencia en el sector inmobiliario (oferta de viviendas). Del mismo modo la calificación considera la aún elevada Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA), pese a la tendencia favorable asociada a la mayor generación de EBITDA LTM y la reducción de la deuda financiera, la cual disminuye a 6.12x, desde 10.59x en diciembre de 2020. En este sentido y de acuerdo a proyecciones enviadas por el Grupo, se espera que este ratio se mantenga alto en los próximos periodos. Es importante mencionar que, al 30 de septiembre de 2021, la reactivación gradual de las operaciones del Grupo, permitió registrar una evolución favorable en la generación de EBITDA LTM producto de los mayores ingresos por ventas de viviendas; lo cual también aportó positivamente al FCO LTM, no obstante, aún se ubican muy por debajo de los niveles pre-pandemia. De este modo, la cobertura del Servicio de Deuda (Parte corriente de la deuda de largo plazo + Gastos financieros LTM) con el EBITDA LTM mejora a 1.3x, desde 0.89x en diciembre de 2020. Asimismo, el FCO LTM mejora, al ubicarse en 2.08x (1.85x en diciembre de 2020). Sin perjuicio de lo anterior, es importante mencionar que se mantiene el riesgo de refinanciación de los Valores Comerciales Negociables (VCN's) emitidos por su principal subsidiaria, Sociedad Urbanizadora del Caribe S.A. (SUCASA), toda vez que de incorporar los mismos a los indicadores de cobertura del Servicio de Deuda tanto del EBITDA como del FCO, los niveles serían

¹ De acuerdo a última información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), la tasa de desempleo a octubre de 2021 se situó en 11.3%, si bien mejora con respecto al 18.5% de septiembre de 2020.

insuficientes. Lo anterior se encuentra respaldado por una adecuada disponibilidad de financiamiento bancario así como a través del acceso al mercado de capitales.

Con referencia al análisis financiero de la Grupo, al 30 de septiembre de 2021, los activos del Grupo incrementan 1.16% al compararlo con el cierre de diciembre de 2020, explicado principalmente por: i) incremento de 7.84% en las propiedades de inversión, principal activo del balance (29.55% de los activos totales), producto de la compra de terreno para futuro desarrollo de viviendas; ii) incremento del efectivo y depósitos en bancos de 14.41% asociado a la reactivación de la actividad así como la decisión del Grupo en priorizar los niveles de liquidez ante la situación económica; iii) aumento en inversiones en Bonos y Acciones de 3.51% por revalorización de las acciones de Empresa General de Inversiones, S.A. (EGI). Lo anterior fue contrarrestado por: i) reducción en inventarios de 5.80% correspondiente a viviendas terminadas y entregadas a los clientes, y ii) menores cuentas por cobrar a clientes (-22.53%) ante la culminación de trámites hipotecarios por parte de los bancos. Los activos corrientes se mantienen con una cobertura de 2.83x a las obligaciones de corto plazo, igual nivel que el reportado a diciembre de 2020. En lo que respecta a los pasivos, estos se contraen levemente (-0.88%) con respecto a diciembre de 2020, producto del efecto combinado de amortización de obligaciones financieras de acuerdo a cronograma de pagos por US\$8.8 millones y el incremento en los Bonos por Pagar por US\$8.1 millones utilizados principalmente para la compra del terreno antes mencionado. El patrimonio neto de UNESA representa el 71.84% de los activos totales, el cual crece 1.99% beneficiándose principalmente del cambio neto en el valor razonable de inversiones en acciones y utilidades retenidas del periodo, luego de dividendos pagados por US\$1.3 millones. Es importante mencionar que el patrimonio se encuentra conformado principalmente por utilidades retenidas (71.48%), lo que sensibiliza los niveles de capitalización al pago de dividendos; no obstante, este pago no puede superar el 40% de las utilidades (a septiembre de 2021 representó 35.65% de las utilidades del periodo 2020) tal y como lo establecen los resguardos financieros. Esta importante participación del patrimonio dentro del balance explica el bajo apalancamiento contable (Pasivo / Patrimonio) de 0.39x (0.40x a diciembre de 2020). Por otro lado, la palanca financiera (Deuda Financiera / EBITDA LTM) reduce a 6.12x en septiembre de 2021, desde 10.59x en diciembre de 2020, derivado de la recuperación de la generación de EBITDA para el periodo en estudio de 110.50% con respecto al mismo periodo del año anterior, y en menor medida por amortización de deuda financiera (-1.10% con respecto a diciembre de 2020).

En lo que se refiere a los resultados, al 30 de septiembre de 2021, los ingresos consolidados aumentaron interanualmente en 77.99% respecto a lo observado en el mismo periodo del año anterior, impulsados por la recuperación de las operaciones, reflejado en los mayores niveles de ventas de viviendas. Estos mayores ingresos permitieron absorber el incremento en los costos de ventas de 91.15%; principalmente por aumentos en ciertos rubros en construcción y costos de transporte, impactando negativamente el margen bruto el cual se reduce a 28.94%, desde 32.21% en septiembre de 2020. Por otro lado, la empresa ha logrado mantener controlados sus gastos operativos principalmente relacionados con salarios y décimo tercer mes por reducción de personal, por lo que pese al incremento de 9.02% el margen operativo mejora a 11.94%, desde 4.57% en septiembre de 2020. A pesar de la tendencia decreciente en el nivel de deuda financiera, se observa incremento de 16.38% en los gastos financieros asociado principalmente al reemplazo de la deuda financiera de corto plazo por deuda a mediano plazo cuyas tasas son más elevadas. Todo lo antes mencionado, derivó en una utilidad neta, la cual totalizó US\$8.5 millones (US\$1.7 millones en septiembre de 2020), resultando en mejoras en los indicadores de rentabilidad sobre activos (ROAA) y sobre el patrimonio (ROAE) de 2.44% y 3.43%, respectivamente.

Moody's Local continuará monitoreando la capacidad de pago, así como la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones de UNESA, comunicando oportunamente al mercado cualquier variación en la percepción de riesgo del Grupo.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Una mayor participación de las acciones comunes dentro de la estructura patrimonial, de la mano de un indicador de Palanca Contable que se ubique dentro de rangos adecuados.
- » Mejora en los indicadores de cobertura del Servicio de Deuda incluyendo los VCNs, tanto con el EBITDA como con el Flujo de Caja Operativo, acompañado de un menor apalancamiento.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Deterioro pronunciado en la cobertura del Servicio de Deuda tanto con el EBITDA como con el Flujo de Caja Operativo.
- » Aumento pronunciado de la Palanca Contable producto de una política activa de reparto de dividendos.
- » Deterioro pronunciado en sus indicadores de liquidez.
- » Incumplimiento de alguno de los resguardos establecidos en los Programas de Bonos Corporativos calificados asociados a UNESA.
- » Desaceleración de la economía panameña y/o cambios en la regulación que impacten en el crecimiento del negocio de SUCASA y consecuentemente afecte sus indicadores de rentabilidad.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

» Ninguna.

Indicadores Clave

Tabla 1

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA) Y SUBSIDIARIAS

	Sep-21 LTM	Dic-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Activos (US\$/Miles)	424,437	419,556	455,331	428,219	427,529
Ingresos (US\$/Miles)	104,057	69,126	137,317	158,629	128,544
EBITDA (US\$/Miles)	16,810	9,827	28,214	38,189	33,493
Deuda Financiera / EBITDA	6.12x	10.59x	4.14x	2.71x	3.77x
EBITDA / Gastos Financieros	6.48x	4.25x	13.44x	15.48x	13.20x
FCO + interés Pagado / (PCDLP + interés Pagado)	2.08x	1.69x	0.57x	1.98x	0.80x

Fuente: UNESA / Elaboración: Moody's Local

Desarrollos Recientes

Como hecho de relevancia relacionado al Estado de Emergencia Nacional decretado por el Gobierno de Panamá el 13 de marzo de 2020 por la pandemia COVID-19, debe mencionarse que durante el año 2021 se dio una importante recuperación económica en el país plasmado en el crecimiento de los primeros nueve meses del año 2021 del Producto Interno Bruto (PIB) de 14.94% (última información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censo – INEC), lo cual recoge a su vez la recuperación gradual de diversos sectores de la economía ante reaberturas progresivas y levantamiento de restricciones de movilidad y aforo, a raíz del creciente nivel de vacunación durante el año 2021, resaltándose que, al 23 de enero de 2022, el 74% de la población ya contaba con una dosis de vacuna. De acuerdo a información publicada por Moody's Investor Services (MIS), se estima que el crecimiento del país para el año 2021 sea de 11.0%, mientras que, durante el año 2022 se pronostica un 6.5%, de acuerdo a última publicación del 20 de octubre de 2021. Dentro de las actividades económicas con mayor impulso en el año 2021 se destaca minería, así como el repunte en los sectores de comercio al por mayor y por menor y construcción, ésta última a su vez, corresponde al principal segmento en el que se desenvuelve la Compañía. En ese sentido las actividades de Bienes Raíces y Construcción, se han venido recuperando gradualmente, sin embargo, el ajuste en la capacidad de pago de los consumidores podría afectar adversamente a este sector, por lo que el Grupo ha realizado diversas acciones para hacer frente a lo anterior, entre la que destaca la reducción en el precio de venta de las viviendas, incremento en bonos e incentivos y ajustes en la oferta de nuevos proyectos, lo que ha incidido en sus márgenes.

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Principales Partidas del Estado Consolidado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-21	Dic-20	Sep-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
TOTAL ACTIVO	424,437	419,556	425,258	455,331	428,219	427,529
Efectivo y Depósitos en Bancos	41,370	36,159	35,058	38,796	25,891	21,276
Cuentas por Cobrar, Netas	7,733	9,982	8,465	15,909	15,600	17,957
Inventario	103,370	109,731	115,642	120,439	102,342	104,704
Activo Corriente	154,710	157,576	161,987	177,138	145,004	145,866
Propiedades de Inversión	125,433	116,313	116,487	112,155	113,628	115,025
Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto	39,119	41,627	42,505	44,242	47,688	50,435
Otras cuentas por cobrar	15,215	15,128	15,062	13,784	11,828	10,095
Inversión en Bonos y Acciones	78,923	76,245	76,696	95,817	102,503	96,487
Activo No Corriente	269,728	261,980	263,271	278,192	283,215	281,663
TOTAL PASIVO	119,525	120,580	125,952	135,754	120,931	144,043
Obligaciones Financieras	200	2,060	5,000	6,373	3,497	24,498
Valores Comerciales Negociables	27,630	26,995	28,175	40,445	31,427	23,181
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	947	947	947	947	1,645	935
Bonos por Pagar	8,354	7,817	8,090	11,058	11,882	11,450
Cuentas por pagar	8,956	8,977	7,306	10,296	8,878	10,086
Pasivo Corriente	54,721	55,668	58,695	79,821	68,378	82,214
Obligaciones Financieras	14,566	22,105	22,092	20,602	13,980	11,324
Bonos por Pagar	44,723	36,650	38,695	28,110	37,197	47,600
Pasivo No Corriente	64,805	64,913	67,257	55,932	52,552	61,828
TOTAL PATRIMONIO NETO	304,912	298,976	299,306	319,577	307,288	283,486
Capital Social	23,829	25,923	25,923	26,225	26,437	26,246
Utilidades no Distribuidas	217,961	210,687	209,033	209,895	194,088	176,143

Principales Partidas del Estado Consolidado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-21	Dic-20	Sep-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Ingresos por Ventas	79,719	69,126	44,787	137,317	158,629	128,544
Costos Operativos	(56,644)	(47,586)	(30,362)	(91,100)	(103,453)	(77,883)
Resultado Bruto	23,074	21,540	14,426	46,217	55,177	50,661
Gastos Generales y Administrativos	(13,678)	(17,147)	(12,391)	(26,172)	(26,001)	(25,998)
Utilidad Operativa	9,518	3,943	2,046	20,541	29,005	24,454
Dividendos Ganados	1,921	2,542	1,909	3,508	3,490	2,865
Gastos Financieros	(2,001)	(2,313)	(1,719)	(2,100)	(2,467)	(2,538)
Utilidad Neta	8,538	3,546	1,892	19,242	27,409	23,099

UNIÓN NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-21	Dic-20	Sep-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.39x	0.40x	0.42x	0.42x	0.39x	0.51x
Deuda Financiera / Pasivo	0.86x	0.86x	0.88x	0.86x	0.86x	0.88x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.34x	0.35x	0.37x	0.37x	0.34x	0.45x
Pasivo / Activo	0.28x	0.29x	0.30x	0.30x	0.28x	0.34x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.46x	0.46x	0.47x	0.59x	0.57x	0.57x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.54x	0.54x	0.53x	0.41x	0.43x	0.43x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	6.18x	10.59x	8.09x	4.14x	2.78x	3.77x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	2.83x	2.83x	2.76x	2.22x	2.12x	1.77x
Prueba Ácida ¹	0.94x	0.86x	0.79x	0.71x	0.62x	0.48x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.76x	0.65x	0.60x	0.49x	0.38x	0.26x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	99,989	101,909	103,292	97,317	76,625	63,652
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	17.00%	25.46%	27.64%	18.70%	16.50%	20.39%
Gastos Financieros / Ingresos	1.63%	2.06%	2.30%	1.19%	1.48%	1.94%
Rotación de Cuentas por Cobrar (días)	27	67	79	41	38	52
Ciclo de Conversión	500	844	1,030	450	365	462
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	28.94%	31.16%	32.21%	33.66%	34.78%	39.41%
Margen Operativo	11.94%	5.70%	4.57%	14.96%	18.28%	19.02%
Margen Neto	10.71%	5.13%	4.22%	14.01%	17.28%	17.97%
ROAA (*)	2.40%	0.81%	1.62%	4.36%	6.41%	5.77%
ROAE (*)	3.37%	1.15%	2.31%	6.14%	9.28%	9.03%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	17,495	18,730	8,997	5,896	38,220	12,138
FCO LTM (US\$ Miles)	27,229	18,730	17,030	5,896	38,220	12,138
FCO + Intereses Pagados (US\$ Miles)	21,509	24,338	13,184	11,839	44,767	17,758
FCO + Intereses Pagados anualizado (US\$ Miles)	32,664	24,338	22,833	11,839	44,767	17,758
EBITDA (US\$ Miles)	13,301	9,827	6,474	28,214	37,232	33,493
EBITDA LTM (US\$ Miles)	16,654	9,827	13,717	28,214	37,232	33,493
Margen EBITDA	16.05%	14.22%	14.08%	20.55%	23.47%	26.06%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (*)	6.42x	4.25x	6.17x	13.44x	15.09x	13.20x
EBITDA / (GF + PCDLP) (*)	1.29x	0.89x	1.08x	1.81x	2.01x	1.75x
EBITDA / (GF + PCDLP + VCN's) (*)	0.41x	0.26x	0.34x	0.50x	0.75x	0.79x
FCO + Interés Pagado / Interés Pagado (*)	6.01x	4.34x	3.93x	1.99x	6.84x	3.16x
FCO + Interés Pagado / (Interés Pagado + PCDLP) (*)	2.08x	1.69x	1.40x	0.61x	1.98x	0.80x
FCO + Interés Pagado / (Interés Pagado + PCDLP + VCN's) (*)	0.75x	0.59x	0.51x	0.20x	0.83x	0.39x

*Indicadores anualizados

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y Subsidiarias

Instrumento	Calificación Anterior (con información al 31.12.20 y 31.03.21)*	Calificación Actual (con información 30.09.21)	Definición de Categoría Actual
Entidad	A-.pa	A-.pa	Refleja alta capacidad de pagar del capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.

*Sesión de Comité del 21 de julio de 2021.

Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local PA <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local PA, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Bonos y Acciones Preferenciales vigente. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Consolidados Auditados al 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y 2020, así como Estados Financieros no Auditados al 30 de septiembre de 2020 y 2021 de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y Subsidiarias. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2022 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PERDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CALIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD PARA UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA IRRESPONSABLE E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL. TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo pero no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude), la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 2.700.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquel, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY250.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.